

鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 4日提出
武蔵野(都)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 T I A A
武蔵野(都)-6	東京都	多摩第 1	氏名	不動産鑑定士 高坂 哲男
鑑定評価額	64,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	540,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 2日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	420,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		武蔵野市吉祥寺北町三丁目 9 8 7 番 2 「吉祥寺北町 3 - 1 3 - 3 1」			地積 (㎡)	119 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (40, 80) 高度(1種)					
	1:1	住宅 W2	小中規模の一般住宅 、アパートが多い住宅 地域	南東4m私道	水道、 ガス、 下水	吉祥寺 2km		(その他)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 10 m、南 20 m、北 60 m			標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 11 m、規模 120 ㎡程度、形状 正方形										
	地域的特性	特記 事項	特にない。	街 路	基準方位 北 4 m 私道	交通 施設	吉祥寺駅 北西方2km	法令 規制	1 低専 (40, 80) 高度(1種)				
	地域要因の 将来予測	小中規模の一般住宅や低層アパートが建ち並ぶ住宅地域であり、当面は現状のまま推移するものと予測する。地価は当分の間上昇傾向で推移するものと思われる。											
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位	+4.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格			540,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格			197,000 円/㎡								
	原価法	積算価格			/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格			/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、ＪＲ中央線沿線で、概ね武蔵野市・三鷹市・小金井市・西東京市の圏域に存する低層住宅地域である。需要者は武蔵野市内を中心に周辺市区に居住する一次取得者や買換取得者層である。吉祥寺駅からバス便の住宅地であるが、吉祥寺北町という知名度もあり、需要は多い。中心となる価格帯は、土地価格が画地規模 1 2 0 ㎡程度で 6 ～ 7 千万円程度、新築戸建住宅で 9 千万円～ 1 億円程度である。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域及びその周辺にはアパートや共同住宅が見られるが、容積率が低い第一種低層住居専用地域に存することから収益価格は、比準価格に比較して低位に試算された。また、吉祥寺駅からバス便であるが、取引の中心は自己使用の戸建住宅地である。規範性の高い取引事例を重視して試算した比準価格は実証的であり、説得力を有する。よって、比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、指定基準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示 標準 価格 とし た	代表標準地 標準地番号	標準地 武蔵野-17	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要因 の比較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +1.0 交通 +6.0 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 651,000 円/㎡		[102.0] 100	100 [101.0]	100 [126.3]	[104.0] 100	541,000						
(9) 指定 からの 基準 地 考 え	指定基準地番号	標準地 武蔵野(都)-7	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要因 の比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 +5.0 環境 +55.0 行政 +1.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 810,000 円/㎡		[106.8] 100	100 [101.0]	100 [164.4]	[104.0] 100	542,000						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 考 え	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 518,000 円/㎡			価格 変動 要因 の 形 成 状 況	[一般 的要 因]	武蔵野市の人口は微増傾向、高齢化は徐々に進んでいる。先行不透明感があるものの、武蔵野市の不動産市況は概ね堅調である。							
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因]	吉祥寺駅からやや遠い住宅地であるが、住環境は良好であり、周囲には畑地も残る。地域要因に大きな変化はない。						
	変動率 年間 +4.2 % 半年間 %						[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。					