

## 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)-7 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)-7	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 高坂 哲男
鑑定評価額	131,000,000 円		1㎡当たりの価格	865,000 円/㎡

## 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	670,000 円/㎡ 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		武蔵野市吉祥寺本町四丁目1 8 3 9 番2 3 外 「吉祥寺本町 4 - 2 1 - 6」				地積 (㎡)	151 ( )	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 ( 50, 100 ) 準防 高度(1種)	
	1:1.5	住宅 W2		中小規模の一般住宅 の多い閑静な住宅地 域		北西4m市道	水道、 ガス、 下水	吉祥寺 1km		(その他) ( 60, 100 )	
(2) 近隣 地域	範囲		東 45 m、西 20 m、南 15 m、北 35 m				標準的使用		低層住宅地		
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模				150 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 事項	特にない。		街 路	基準方位 北 4 m 市道	交通 施設	吉祥寺駅1km		法令 規制	1 低専 ( 60, 100 ) 準防 高度(1種)
	地域要因の 将来予測		吉祥寺駅から徒歩圏の閑静な住宅地域であり、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   <			