

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市評価コンサルタント
武蔵野(都) 5 - 4	東京都	多摩第 1	氏名	不動産鑑定士 堂下 裕史

鑑定評価額	476,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,470,000 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 3 日	(6) 路線 価	[令和 7 年1月]	1,100,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 20 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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		武蔵野市中町一丁目 3 0 6 9 番 6 「中町 1 - 4 - 4」				地積 (㎡)	324	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		商業 (80,600) 防火高度 (最高50m) (その他)	
	1 : 1	診療所兼事務所 S R C 9	中高層の店舗兼事務所、共同住宅が多い商業地域		北西16 m 都道、北東側道	水道、ガス、下水	三鷹300 m		(100,600)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 40 m、南 90 m、北 0 m			標準的使用	高層店舗事務所地				
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 18 m、		規模		324 ㎡程度、		形状 正方形	
	地域的特性	特記 特にない		街 1 6 m 都道		交通	三鷹駅300 m		法令 近商 (100,600)	
		事項		路		施設			規制 防火高度 (最高50m)	
	地域要因の将来予測	当分の間は現状のまま推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定		高層店舗事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 1,530,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 1,300,000 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		同一需給圏は多摩東部及び区部西部のうち主に中央線駅各駅を最寄りとする商業地域の圏域である。需要者は、賃貸ビル等の経営目的の投資家のほか、自用目的の事業者等の参加も想定できる。三鷹駅から近い幹線道路沿いの高容積率の地域にあって、物件規模に応じた需要者が存することから、中心となる価格帯の把握は困難であるが、概ね 1 5 0 万円 / ㎡前後が取引の目安と考えられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域では店舗や事務所、共同住宅等による賃貸市場が成熟しており、賃貸物件建設を目的とした投資家による土地需要が想定される地域である。よって本件では、代替競争関係にある同一需給圏の類似地域において、客観的に市場性や事業採算性を織り込んでいる比準価格を標準とし、投資採算性を反映しているが想定要素も含み流動的な収益価格を比較考量して鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0	
	標準地番号 三鷹 5 - 5							準 交通 0.0	域 交通 -2.3	
	公示価格 1,220,000 円 / ㎡	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [88.2]	[103.0] 100	1,470,000		化 環境 0.0	要 環境 -5.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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	補 画地 0.0	因 行政 -20.0	
	武蔵野 (都) 5 - 3							正 行政 0.0	その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 1,710,000 円 / ㎡	[105.3] 100	100 [100.0]	100 [126.5]	[103.0] 100	1,470,000		その他 0.0		
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,380,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	低金利を背景に不動産需要は堅調で、地価は上昇基調を維持しており、武蔵野市内の不動産市況も引き続き好調に推移している。				
	- 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 -					(地域 要因)	三鷹駅に近い商業地域で、地域要因に大きな変化はないが、上記一般的要因により地価は上昇基調で推移した。			
	公示価格 円 / ㎡						(個別的 要因)	形状、規模ともに標準的であり、市場での競争力に変化はない。		
	変動率	年間 +6.5 %	半年間 %							