

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社井上不動産鑑定
武蔵野（都） 5 - 5	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 井上 尚

鑑定評価額	135,000,000 円	1㎡当たりの価格	535,000 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 3 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	410,000 円 / ㎡
(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	倍率種別	倍
(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		武蔵野市関前三丁目 5 2 6 番口外「関前 3 - 4 1 - 1 4」				地積 (㎡)	253	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		近商 (80,200) 準防高度 (2種最高23m) (その他)		
	1 : 1.2	店舗兼共同住宅 R C 4	店舗、共同住宅、工場等が混在する路線商業地域		北東11 m 都道	水道、ガス、下水	三鷹2.2 km		(90,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 60 m、南 0 m、北 30 m			標準的使用	中層の店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 18 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項		特にない		街路	1 1 m都道	交通施設	三鷹駅北西方2.2 km	法令規制	近商 (90,200) 準防高度 (2種最高23m)
	地域要因の将来予測	店舗、共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域で、地域に特段の影響を与える要因はないため現状を維持して推移していくものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	中層の店舗兼共同住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 545,000 円 / ㎡								
	収益還元法		収益価格 451,000 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	同一需給圏は武蔵野市を中心に隣接する市区の路線商業地域及び幹線街路沿いに形成された商住混在地域。市場参加者は同一需給圏に選好性を有する個人又は法人で利便性等を重視して取引されることが多い。また、まとまった規模のマンション適地の場合は開発による収益性も考慮して取引される。規模による格差が大きく中心となる価格帯の把握は難しいが、対象地と同程度の規模の場合、5 0 ~ 6 0 万円 / ㎡程度での取引が多い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は三鷹駅北西方の商住混在地域である。比準価格は対象地と類似性の高い取引事例を採用し、比較検討を行ったもので信頼性は高いと判断する。収益価格は比準価格よりやや低位に試算されたが、投資対象としての収益性を検討する有力な指標であり、需要者の意思決定に影響する価格である。従って、比準価格をやや重視するが、収益価格も関連づけ、指定基準地との均衡に留意して調整を行い、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価と格しをた	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 街路 0.0 標準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +5.0 要 環境 +37.0 因 行政 +5.0 その他 0.0		
	標準地番号	武蔵野 5 - 7									
	公示価格	820,000 円 / ㎡	[100.6] 100	100 [102.0]	100 [151.0]	[100.0] 100	536,000				
(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 街路 0.0 標準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 -1.0 正 行政 +1.0 その他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 +9.0 要 環境 -3.0 因 行政 +5.0 その他 0.0			
	小金井 (都) 5 - 2										
	前年指定基準地の価格	[105.4] 100	100 [100.0]	100 [112.1]	[100.0] 100	536,000					
(10) 対年ら象標の基準検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 512,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	不動産に対する需要は堅調であり、国内景気の回復傾向及び低金利により市内の不動産市況も概ね回復傾向である。 店舗、共同住宅、工場等が混在する路線商業地域であり、特に地域要因の変動は認められない。 個別的要因に特段の変更はない。					
	- 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 / ㎡										
	変動率	年間 +4.5 %	半年間 %								