別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　３日提出
武蔵野(都)　－ 1　宅地-1

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)　－ 1	東京都	多摩第１	氏名	不動産鑑定士　井上　尚

鑑定評価額	86,900,000 円	１㎡当たりの価格	583,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ２日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	460,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 22日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	武蔵野市境三丁目３２４番３３外「境３－１８－４」				②地積 (㎡)	149 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		１低専 (40,80) 高度(1種) （その他）
	1：1	住宅 ＲＣ 2F 1B	中小規模の一般住宅等が多い閑静な住宅地域	南4 m 道路	水道、ガス、下水	武蔵境700 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　10ｍ、南　25ｍ、北　40ｍ		②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　12.5 m、規模　150 ㎡程度、形状 正方形					
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北、４m道路	交通施設	武蔵境駅北東方700 m	法令規制	１低専 (40,80) 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	住宅地としての熟成度はほぼ完成された地域で、今後も現状程度で推移するものと予測される。							

(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　+5.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	583,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	272,000 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中央線沿線の武蔵野市を中心とした隣接市も含む住宅地域。需要者の中心は一次取得者及び買替需要者で、圏外からの転入もみられる。近隣地域は、最寄り駅との接近性及び住宅環境は概ね良好で、景気の回復基調と相まって、地価は上昇傾向にある。新築戸建住宅の中心価格帯は８千５百万～１億２千万円程度で、小規模な建売分譲も見受けられる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅も見られるが、共同住宅はほとんどが地主等の土地所有者による土地有効活用であり、投資額に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に求められた。居住快適性や利便性を重視する自用目的の需要が大半で、自用目的の取引事例から求めた比準価格が現実的説得力を有すると判断する。よって比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、指定基準地、標準地等との価格均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 武蔵野 － 12	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳					
	公示価格 559,000 円／㎡	[102.4]／100	100／[102.0]	100／[101.0]	[105.0]／100	583,000	標準	街路	0.0	地域	街路	0.0
								交通	0.0		交通	0.0
							化	環境	0.0	要因	環境	+1.0
							補正	画地	+2.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 三鷹(都) － 9	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳					
	前年指定基準地の価格 431,000 円／㎡	[105.6]／100	100／[102.0]	100／[80.3]	[105.0]／100	583,000	標準	街路	0.0	地域	街路	+2.0
								交通	0.0		交通	-4.0
							化	環境	0.0	要因	環境	-18.0
							補正	画地	+2.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 554,000 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率 年間 +5.2 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	不動産に対する需要は堅調であり、国内景気の回復傾向や株価上昇を背景に市内の不動産市況も概ね回復傾向である。
			(地域要因)	最寄駅より徒歩圏域に存しているが、地域要因に特段の変更はない。
			(個別的要因)	個別的要因に特段の変更はない。