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)　－ 2　宅地-1

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)　－ 2	東京都	多摩第１	氏名	不動産鑑定士　堂下　裕史

鑑定評価額	53,200,000 円	１㎡当たりの価格	455,000 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]	380,000 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	武蔵野市関前四丁目１０８５番１２「関前４－７－１」			②地積（㎡）	117 ( )	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）	
	1.2：1	住宅 W 2	一般住宅、アパート、畑等が混在する住宅地域	北西3.6 m 市道	水道、ガス、下水	武蔵境1.3 km		
(2)近隣地域	①範囲	東　10ｍ、西　0ｍ、南　60ｍ、北　90ｍ			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　10 m、規模　120 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、３．６m市道	交通施設	武蔵境駅北方1.3 km	法令規制	１低専 (40,80) 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	宅地需要の高い地域であり、現状は畑等も見られるが、将来的には宅地開発による宅地化が進むものと予測される。						

(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　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　455,000　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　219,000　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のほか隣接の三鷹市や小金井市を含むＪＲ中央線沿線各駅からやや距離のある住宅地域である。これら各市の一次及び買替需要者が主要需要者で、圏外からの転入も見られる。居住環境が良好なことから底堅い需要が認められるが、駅接近性がやや劣るため武蔵野市内では比較的地価上昇は低位な地域である。画地規模１２０㎡の土地で５千万円台前半、新築戸建住宅では８千万円前後が中心価格帯である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域であるが、最寄り駅からやや距離があって、法規制の厳しい第１種低層住居専用地域に存することから、土地需要は個人による自用目的のものが中心であり、収益性よりも周辺での取引価格が価格決定の主要な指標とされている。よって、収益価格は参考に留め、市場の動向を反映した実証的な比準価格を採用し、周辺標準地及び指定基準地との検討を行って、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　－ 4	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	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化環境 0.0 / 補画地 +2.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 +3.6 / 交通 +1.5 / 要環境 +1.0 / 因行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 487,000 円／㎡	[100.7]/100	100/[102.0]	100/[106.2]	[101.0]/100	457,000			
(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	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化環境 0.0 / 補画地 +2.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 +3.6 / 交通 +1.5 / 要環境 -6.0 / 因行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 431,000 円／㎡	[105.6]/100	100/[102.0]	100/[98.8]	[101.0]/100	456,000			

(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 449,000 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 +1.3 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因） 金利は上昇基調にあるが不動産需要は堅調を維持しており、武蔵野市内の地価は上昇基調で推移している。 （地域要因） 武蔵境駅からやや距離のある住宅地域で、地域要因に大きな変化はない。 （個別的要因） 北西道路で居住の快適性はやや劣るが、それによる市場での競争力に特に変化はない。