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)　－ 3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社ＫＹ不動産鑑定事務所
武蔵野(都)　－ 3	東京都	多摩第１	氏名	不動産鑑定士　川邊　節子

鑑定評価額	244,000,000 円	１㎡当たりの価格	837,000 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]	650,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 23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	武蔵野市吉祥寺南町三丁目２５２８番６６ 「吉祥寺南町３－３１－１１」			②地積（㎡）	291 (　　)	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 ＬＳ 2	中規模一般住宅等が建ち並ぶ閑静な住宅地域	南東5.4 m 市道	水道、ガス、下水	吉祥寺1.3 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　0ｍ、南　20ｍ、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　17 m、奥行　約　17 m、規模　290 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない 街路：基準方位北　５．４m市道 交通施設：吉祥寺駅　南東方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	吉祥寺駅から徒歩限界圏の中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な準優良住宅地域として、今後も現状を維持していくものと予測する。　需要は底堅く地価は上昇傾向。		

(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　+4.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　837,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　330,000　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・京王井の頭線沿線の準優良住宅地域で、武蔵野市東部・三鷹市北東部を中心に杉並区・世田谷区も含む。需要者は上記圏域に居住し都内に通勤する中高額所得層が中心である。人気の高い吉祥寺エリア内に存する徒歩圏内の住宅地として従来から需要は底堅い一方で、供給はかなり少ないため高値での取引となっている。市場の中心価格帯は１２０㎡程度の土地で１億円台、新築戸建住宅で総額１．３億円台。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が整然と建ち並ぶ閑静な住宅地域で、第一種低層住居専用地域に属し容積率が低いことから収益価格は相当低位に試算された。最寄駅から徒歩限界圏の快適性を指向する住宅地域であり、需要の中心は居住を目的とする自用地の取引であることから、周辺類似地域の一般住宅地の取引価格から求めた比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(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　－ 6	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 823,000 円／㎡	[103.0]/100	100/[101.0]	100/[104.0]	[104.0]/100	839,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0			
								交通	0.0		交通	+3.0			
								環境	0.0		環境	+1.0			
								画地	+1.0		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 武蔵野(都)　－ 7	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 865,000 円／㎡	[106.0]/100	100/[101.0]	100/[113.1]	[104.0]/100	835,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0			
								交通	0.0		交通	+2.0			
								環境	0.0		環境	+12.0			
								画地	+1.0		行政	+1.0			
								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　790,000 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　+5.9 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）景気が緩やかに回復している中、市内の不動産需要は堅調で地価は上昇傾向が継続している。 （地域要因）吉祥寺駅から徒歩限界圏にある良好な住環境を維持している人気の高い準優良住宅地域で、地域要因に変動はない。 （個別的要因）個別的要因に変動はない。