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)　－ 5　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	浅川不動産鑑定コンサルティング
武蔵野(都)　－ 5	東京都	多摩第１	氏名	不動産鑑定士　浅川　崇

鑑定評価額	66,900,000 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]	360,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 25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	武蔵野市八幡町三丁目３２０番８ 「八幡町３－２－３６」			②地積（㎡）	148 (1)	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	住宅 W 2	一般住宅のほかアパートも見られる住宅地域	東4 m 私道	水道、ガス、下水	三鷹2.1 km		
(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　30ｍ、南　30ｍ、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　9 m、奥行　約　16 m、規模　144 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北、４m私道	交通施設	三鷹駅北西方2.1 km	法令規制	１低専 (40,80) 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅のほかアパートも見られる住宅地域である。畑等の宅地化が進み住宅地域としての熟成度が高まっているが、特に目立った地域要因の変化はなく、当面の間において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	低層住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	方位　+2.0
(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	173,000 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として、その周辺市区を含む一般住宅のほかアパートも見られる落ち着いた住環境を有する住宅地域の圏域である。需要者の中心は武蔵野市及び周辺市区に居住する一次取得者及び二次取得者であるが、区部からの流入者も見受けられる。最寄駅までの駅距離はあるが、落ち着いた住環境を有しており、底堅い住宅需要を背景として土地は１２０㎡で５～６千万円台、新築戸建住宅は７～８千万円台あたり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	近隣地域は低層アパート等も散見されるが、個人の居宅としての利用目的での取引が中心である。賃貸市場も比較的に安定しているものの、土地価格に見合う賃料水準は十分に形成されておらず、収益性よりも居住の快適性、利便性等が重視される地域である。従って、現実の不動産取引市場を反映した客観的、実証的な比準価格を標準として、収益性に基づく収益価格を参考に留めて、指定基準地等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　－ 20	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	標準化補正		地域要因の比較
	公示価格 445,000 円／㎡	[102.0]／100	100／[104.0]	100／[98.0]	[102.0]／100	454,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0		街路 0.0 交通 -2.0 環境 -1.0 行政 +1.0 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	標準化補正		地域要因の比較
	前年指定基準地の価格 431,000 円／㎡	[105.6]／100	100／[102.0]	100／[100.8]	[102.0]／100	452,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0		街路 +2.0 交通 +4.0 環境 -5.0 行政 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　438,000 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　+3.9 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）不動産に対する需要は底堅く、好調な景気動向を背景として市内の不動産市況は好調であり、地価は上昇基調で推移している。 （地域要因）一般住宅のほかアパートも見られる住宅地域であり、特に目立った地域要因の変化はない。 （個別的要因）個別的要因に係る価格形成要因の変動は特にない。