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)　－ 7　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)　－ 7	東京都	多摩第１	氏名	不動産鑑定士　浅川　崇

鑑定評価額	138,000,000 円	１㎡当たりの価格	917,000 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]	710,000 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	武蔵野市吉祥寺本町四丁目１８３９番２３外 「吉祥寺本町４－２１－６」			②地積（㎡）	151 (　　)	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 (50,100) 準防 高度(1種) （その他） (60,100)
	1：1.5	住宅 Ｗ 2	中小規模の一般住宅の多い閑静な住宅地域	北西4 m 市道	水道、ガス、下水	吉祥寺1 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　45ｍ、西　20ｍ、南　15ｍ、北　35ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　15 m、規模　150 ㎡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市道	交通施設：吉祥寺駅北西方1 km
		法令規制：１低専(60,100)準防高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅の多い閑静な住宅地域である。地域は成熟しており地域の状況に影響を与えるであろう特段の地域要因は見受けられないため、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　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	917,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	473,000 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中央線沿線の概ね武蔵野市、三鷹市、杉並区等の住宅地域の圏域である。主な需要者は前記各市区の所得の高い二次取得者層のほか区部の高級住宅地からの転入者と考察される。吉祥寺駅から徒歩圏内の利便性の高い人気の優良住宅地域であるため需要は安定している。画地規模の大きい土地が多く、取引の中心となる価格帯は規模１２０㎡程度の土地で総額１億円台が中心であり、新築戸建住宅で総額１．５億円程度のものが多く見られる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は閑静な住宅地域であり、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、同一地点の標準地の変動率等も考慮し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 － 1	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
	公示価格 891,000 円／㎡	[102.9]/100	100/[101.0]	100/[100.0]	[101.0]/100	917,000		標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +1.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0

(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 －	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
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			標準 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地域 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他

(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 865,000 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 武蔵野 － 1 公示価格 891,000 円／㎡ ②変動率 年間 +6.0 % 半年間 +2.9 %	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）中小規模の一般住宅の多い閑静な住宅地域であり、吉祥寺駅徒歩圏に位置するため需要は安定しており地域要因の変動は認められない。 （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。