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)　５－１　　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)　５－１	東京都	多摩第１	氏名	不動産鑑定士　　堂下　裕史

鑑定評価額	212,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,000,000 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]	770,000 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	武蔵野市吉祥寺南町三丁目２５４６番４ 「吉祥寺南町３－２４－３」			②地積（㎡）	212 (　　)	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	近商 (80,300) 準防 高度(2種最高23m) （その他） (90,300)
	台形 1：1.5	事務所兼共同住宅 ＲＣ ６	店舗や店舗兼共同住宅等が混在する路線商業地域	北東14.5 m 都道	水道、ガス、下水	吉祥寺900 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　10ｍ、西　30ｍ、南　20ｍ、北　0ｍ	②標準的使用	中層の店舗付共同住宅住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　17 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：１４．５m都道　／　交通施設：吉祥寺駅南東方900 m　／　法令規制：近商 (90,300) 準防 高度(2種最高23m)		
	⑤地域要因の将来予測	当分の間は現状のまま推移するものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	中層の店舗付共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用			
	取引事例比較法	比準価格	1,030,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	876,000 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	同一需給圏は周辺市区におけるＪＲ中央線沿線の圏域に存する商業地域である。需要者は自用目的の地元事業法人や投資用物件開発、賃貸事業目的の不動産業者等が中心と想定される。吉祥寺駅からやや距離のある井ノ頭通り沿いの路線商業地で、繁華性は高いとは言えないが低層階は店舗利用が可能である。商業地域のため物件規模に応じた需要者が存することから、中心となる価格帯の把握は困難であるが、概ね１００万円／㎡前後が取引の目安と考えられる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では店舗や事業所、共同住宅等による賃貸市場が成熟しており、賃貸物件建設を目的とした投資家による土地需要が想定される地域である。よって本件では、代替競争関係にある同一需給圏の類似地域において、客観的に市場性や事業採算性を織り込んでいる比準価格を標準とし、投資採算性を反映しているが想定要素も含み流動的な収益価格を比較考量し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　５－７	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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳				地域要因	
	公示価格 881,000 円／㎡	[104.0]／100	100／[102.0]	100／[90.2]	[100.0]／100	996,000		標準化補正	街路	0.0	街路	0.0
									交通	0.0	交通	-3.0
									環境	0.0	環境	-7.0
								個別的要因	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 武蔵野(都)　５－３	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				地域要因	
	前年指定基準地の価格 1,800,000 円／㎡	[106.7]／100	100／[100.0]	100／[191.4]	[100.0]／100	1,000,000		標準化補正	街路	0.0	街路	-1.6
									交通	0.0	交通	+5.0
									環境	0.0	環境	+95.0
								個別的要因	画地	0.0	行政	-5.0
									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　926,000 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　+8.0 %　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）	吉祥寺駅からやや距離のある商業地域で、地域要因に大きな変化はない。
			（個別的要因）	形状、規模ともに標準的であり、市場での競争力に変化はない。