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)　５－２　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社井上不動産鑑定
武蔵野(都)　５－２	東京都	多摩第１	氏名	不動産鑑定士　　井上　尚

鑑定評価額	1,830,000,000 円	１㎡当たりの価格	9,240,000 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]	7,180,000 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	武蔵野市吉祥寺本町一丁目２０７１番４２内 「吉祥寺本町１－９－１２」			②地積（㎡）	198 (　　)	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	商業 (80,700) 防火 高度(最高50m) （その他） (100,700)
	1：1.2	店舗 ＲＣ 5F 1B	小売店舗等が集まる駅前の中心的商業地域	南東7.2 m 市道	水道、ガス、下水	吉祥寺90 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　0ｍ、南　10ｍ、北　40ｍ	②標準的使用	高層店舗事務所地
	③標準的画地の形状等	間口 約 13 m、 奥行 約 15 m、 規模 195 ㎡程度、 形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない 街路：７．２m市道 交通施設：吉祥寺駅北方90 m 法令規制：商業(100,700) 防火 高度(最高50m)		
	⑤地域要因の将来予測	吉祥寺駅に近接し、アーケード街「サンロード」の入口付近に位置する繁華性が高い商業地域であり、当面は現状を維持しつつ推移していくものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	高層店舗事務所地	(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	9,470,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	7,870,000 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	同一需給圏は東京都内のターミナル駅近くの準高度商業地域である。主な需要者は店舗ビル、店舗兼事務所ビル等の取得を目的とする投資家等と考えられる。吉祥寺駅周辺は回遊性に優れた商業地域で集客力が高く投資家等の投資意欲も旺盛である。規模、立地条件等により取引価格の幅が大きく需要の中心価格帯は把握し難い状況にあるが１㎡当り９百万円から１千万円程度で取引されることが多い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市内の中心的商業地域で地域内には店舗ビル、店舗兼事務所ビル等が建ち並んでいる。当該地域の賃貸市場は成熟しており、テナントビルの需要者は投資家等が中心で、収益性を反映した収益価格は重視される。一方、比準価格は市場の実態を反映した実証的で客観的な価格であるといえる。従って、比準価格及び収益価格を相互に関連付け、同一地点の標準地の変動率等に留意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 5 － 2	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 8,970,000 円／㎡	[103.0]／100	100／[100.0]	100／[100.0]	[100.0]／100	9,240,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 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 －	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			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 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 8,630,000 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 5 － 2 公示価格 8,970,000 円／㎡ ②変動率 年間 +7.1 % 半年間 +3.0 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	不動産に対する需要は堅調であり、国内景気の回復傾向や株価上昇を背景に市内の不動産市況も概ね回復傾向である。
			(地域要因)	吉祥寺駅に近い繁華性の高い駅前の中心的商業地域であり、特に地域要因の変動は認められない
			(個別的要因)	個別的要因に特段の変更はない。