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)　５－４　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)　５－４	東京都	多摩第１	氏名	不動産鑑定士　堂下　裕史

鑑定評価額	518,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,600,000 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]	1,170,000 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
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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	武蔵野市中町一丁目３０６９番６「中町１－４－４」			②地積(㎡)	324 (　　)	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 (80,600) 防火 高度(最高50m) （その他）
	1：1	診療所兼事務所 ＳＲＣ９	中高層の店舗兼事務所、共同住宅が多い商業地域	北西16 m 都道、北東側道	水道、ガス、下水	三鷹300 m	(100,600)

(2)近隣地域	①範囲	東　20m、西　40m、南　90m、北　0m			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　18 m、奥行　約　18 m、規模　324 ㎡程度、形状 正方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１６m都道	交通施設	三鷹駅北西方300 m	法令規制 商業 (100,600) 防火 高度(最高50m)
	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	高層店舗事務所地		(4)対象基準地の個別的要因	角地　+3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　1,690,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　1,390,000 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	同一需給圏は多摩東部及び区部西部のうち主に中央線各駅を最寄りとする商業地域の圏域である。需要者は、賃貸ビル等の経営目的の投資家のほか、一部自用目的の事業者等の参加も想定できる。三鷹駅から近い幹線道路沿いの高容積率の地域にあって、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１６０～１７０万円／㎡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務所、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 三鷹　５－５	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　街路 0.0	地　街路 0.0
	公示価格 1,340,000 円／㎡	[105.0]/100	100/[100.0]	100/[90.0]	[103.0]/100	1,610,000		準　交通 0.0	域　交通 -2.3
								化　環境 0.0	要　環境 -3.0
								補　画地 0.0	因　行政 -5.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	
(9)指定基準地の検討	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	標　街路 0.0	地　街路 -1.6
	前年指定基準地の価格 1,800,000 円／㎡	[106.7]/100	100/[100.0]	100/[123.4]	[103.0]/100	1,600,000		準　交通 0.0	域　交通 -2.0
								化　環境 0.0	要　環境 +60.0
								補　画地 0.0	因　行政 -20.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,470,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	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。
	②変動率　年間 +8.8 %　半年間 %		地域要因：三鷹駅に近い商業地域で、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。