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)　５－６　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社ＫＹ不動産鑑定事務所
武蔵野(都)　５－６	東京都	多摩第１	氏名	不動産鑑定士　川邊　節子

鑑定評価額	206,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,460,000 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]	1,130,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 23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	武蔵野市境二丁目５０４番２６「境２－２－１９」			②地積(㎡)	141 ( )	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 (80,500) 防火 高度(最高50m) (その他) (100,500)
	台形 1：3	店舗、事務所兼共同住宅 S 6F 1B	中層の店舗付共同住宅等が建ち並ぶ駅前商業地域	東7.2 m 市道	水道、ガス、下水	武蔵境280 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30 m、西　0 m、南　20 m、北　20 m			②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　7 m、奥行　約　20 m、規模　140 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	東７．２m市道	交通施設	武蔵境駅　北方280 m	法令規制 商業 (100,500) 防火 高度(最高50m)
	⑤地域要因の将来予測	武蔵境駅北口駅前に店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域で、駅の東側では商業施設の増築計画が進行中。地価は強含みで推移すると思われる。						

(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地		(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　1,570,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　1,240,000 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・近接する私鉄沿線の各駅前に形成される商業地域。需要者は貸ビル経営目的又は自用目的の中小事業法人・個人事業主が中心である。武蔵境駅北口のすきっぷ通り商店街にあり、駅からのアクセスや人流は良好。近隣住民・学生向けの飲食・小売・サービス系の店舗が建ち並び、テナントの退去後も長期間の空室は見受けられない。更地での取引は少なく価格の把握は難しいが１６０万円／㎡前後で、規模・立地による差が大きい。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用店舗と貸ビル等収益物件が見られる商業地域である。比準価格は立地条件等において類似性の高い事例を重視して試算しており、実証的で規範性が高い。収益価格は最有効使用の建物を想定して土地の収益性を試算した価格である。基準地は自用目的と収益目的の双方の需要があることから、実証的な比準価格及び投資採算性を反映する収益価格を関連付け、指定基準地との検討も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　５－１	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　街路 0.0	地　街路 +8.0
	公示価格 2,130,000 円／㎡	[104.9]/100	100/[102.0]	100/[149.8]	[100.0]/100	1,460,000		準　交通 0.0	域　交通 +2.0
								化　環境 0.0	要　環境 +36.0
								補　画地 +2.0	因　行政 0.0
								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 -2.0
	前年指定基準地の価格 1,800,000 円／㎡	[106.7]/100	100/[100.0]	100/[131.6]	[100.0]/100	1,460,000		準　交通 0.0	域　交通 0.0
								化　環境 0.0	要　環境 +58.0
								補　画地 0.0	因　行政 -15.0
								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 1,360,000 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) 景気が緩やかに回復している中、市内の不動産需要は堅調で地価は上昇傾向が継続している。
	②変動率　年間 +7.4 %　半年間 %		(地域要因) 武蔵境駅北口駅前の商業地域で、駅の東側では商業施設の大規模な増築計画が進行中。
			(個別的要因) 個別的要因に変動はない。