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)　５－７　　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)　５－７	東京都	多摩第１	氏名	不動産鑑定士　　浅川　崇

鑑定評価額	478,000,000 円	１㎡当たりの価格	4,550,000 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]	3,590,000 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	武蔵野市吉祥寺南町一丁目２７２８番９内 「吉祥寺南町１－５－５」			②地積（㎡）	105 (　　)	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） (100,438)
	台形 １：２	店舗、事務所兼住宅 Ｓ ６	中高層の飲食店、雑居ビルが多い駅前の商業地域	北7.3 m 市道	水道、ガス、下水	吉祥寺100 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　70ｍ、南　0ｍ、北　30ｍ			②標準的使用	中層店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　7ｍ、奥行　約　15ｍ、規模　105㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	７．３m市道	交通施設	吉祥寺駅南方100 m	法令規制	商業 (100,438) 防火 高度(最高50m)
	⑤地域要因の将来予測	吉祥寺駅南口に近接した中層の店舗ビルが建ち並ぶ繁華性の高い商業地域である。南口バス広場整備計画等があるが、当面の間においては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	中層店舗地	(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	4,780,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	3,520,000 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、主として多摩地区及び都内主要駅周辺に存する繁華性の高い商業地域である。需要者は、都内及び隣接県内のビル事業者、投資家等が主体となる。吉祥寺駅の南口に近接する繁華性が高い商業地域であり、複合不動産の取引が中心のため物件の個別性により取引価格に格差があるため取引の中心となる価格帯の把握は困難である。借地が多く、少ない供給に対して需要が旺盛であり潜在的な需要は底堅い。
(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、中高層の飲食店、雑居ビルが多い駅前の商業地域である。商業地域においては、需要者として収益目的の投資家等も想定されるため市場性のみならず収益性も重視して価格形成がなされることを鑑みて、本件においては、現実の不動産取引市場における市場性を反映した実証的、客観的な比準価格と最有効使用の観点から店舗を想定して収益性を反映した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　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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 4,490,000 円／㎡	[101.3]／100	100／[100.0]	100／[100.0]	[100.0]／100	4,550,000		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　4,160,000 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　５－３ 公示価格　4,490,000 円／㎡ ②変動率　年間　+9.4 %　半年間　+1.3 %	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）	中高層の飲食店、雑居ビルが多い駅前の商業地域であり、特に地域要因の変動は認められない。
			（個別的要因）	個別的要因に係る価格形成要因の変動は特にない。