

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	浜野不動産鑑定士事務所
武蔵村山(都)-2	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 濱野 俊宏
鑑定評価額	8,110,000 円	1㎡当たりの価格	52,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 2日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	1.2 倍
(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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		武蔵村山市三ツ木五丁目 1 9 番 1 2				地積 (㎡)	156 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		「調区」1 低専 (30, 50) 高度(1種)				
	台形 1.2:1	住宅 W2		一般住宅のほか空地 等も見られる山裾の 住宅地域		北西4m市道	水道、 下水	武蔵砂川 4.7km		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 0 m、南 50 m、北 30 m				標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 12 m、規模		160 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位 北 4 m市道	交通 施設	武蔵砂川駅 北西方4.7km		法令 規制	「調区」1 低専 (30, 50) 高度(1種)			
	地域要因の 将来予測		地域要因に特段の変動要因は認められず、土地利用についても当面は現状のまま推移していくものと予測される。											
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基準地の 個別的要 因	方位		+1.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	基準価格				52,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格				/ 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、武蔵村山市及び隣接する瑞穂町内に存する住宅地域である。主たる需要者は同一需給圏内に居住する買換え層及び一次取得者層が中心となっている。武蔵村山市郊外の市街化調整区域内に存し、交通接近条件及び生活利便性が劣ることから、地縁的嗜好性を有する個人が需要者の中心となり、不動産マーケットは限定的である。需要の中心価格帯は、土地は約150m程度で800万円程度、新築戸建住宅は総額2,000～2,500万円程度である。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	武蔵村山市郊外の市街化調整区域内の住宅地域に存することから、調整区域の事例を中心に規範性を有する事例を収集・選択して、基準価格を試算した。一方、対象基準地は都心部へのアクセスに劣り、収益性と不動産価格の関連性は極めて低いことから、収益還元法については適用を断念した。以上から、標準地との均衡に留意しつつ、市場の実勢を反映した基準価格をもって、本件鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格 とした	代表標準地 標準地番号	標準地 武蔵村山-3	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 +69.0 行政 +11.0 その他 0.0		
	公示価格 98,800 円/㎡		[100.7] 100	100 [104.0]	100 [185.7]	[101.0] 100	52,000							
(9) 指定 基準地 の検討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(10) 対象 基準地 の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般 的要 因]	景況感が改善しているものの、エネルギー価格や物価の上昇、マイナス金利解除、アメリカの関税政策が与える影響には注意を要する。								
	前年標準価格 52,000 円/㎡					[地 域 要 因]	特段の変動はなく、地価はほぼ横ばいで推移している。							
	-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						[個 別 的 要 因]	特段の変動要因はない。						
	標準地番号 公示価格 円/㎡													
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %											