

## 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] 路線価又は倍率	86,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

1 基 準 地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		武蔵村山市三ツ木一丁目1 8 番 4			②地積 (㎡)	231 ( )	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		1 低専 (40, 80) 高度(1 種)
	1:2.5	住宅 W 2	中規模一般住宅の中 に空地等が見られる 住宅地域	東4.5m市道	水道 下水	西武立川 3.9km		(その他)

近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 70 m			②標準の使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 230 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記	特にない	街	基準方位 北 4.5 m市道	交通	西武立川駅北 3.9km	法令 1 低専(40, 80) 高度(1 種)
		事項		路		施設		規制
	⑤地域要因の将来予測	モノレールの延伸整備が期待されるが、当面、地域要因に特段の変動は認められず、土地利用についても現状程度で推移していくものと予測される。						

(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の 個別的要因	方位	+2.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	107,000 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	<p>同一需給圏は、武蔵村山市及び隣接市町内に存する住宅地域である。主たる需要者は、同一需給圏内の在住者または勤労者で、都心への通勤者等もみられる。近隣地域は、市内中心部に近い既成住宅地域で、市内における競争力の程度は普通。不動産に対する需要は、住宅取得環境が良好なことで多摩都市モノレールの延伸期待等の影響から強含みで、地価水準も緩やか上昇傾向で推移している。市場の中心価格帯は、新築戸建住宅で総額3,500万円前後である。</p>
-----------	---

<p>(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 ・評価額の決定の 理由</p>	<p>近隣地域を含む周辺住宅地域は、アパート等の賃貸物件も散見されるが、戸建住宅等としての自用を前提とした需給バランスを中心に価格形成がなされていることから、現実性に乏しい収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は実際の取引事例より比準して求めたものであり、実証性を有する価格である。よって、比準価格を標準とし、指定基準地及び類似地域の標準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。</p>
--	---

(8) 公示価格を 規準とした 価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 武蔵村山            - 7	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	街路 0.0	地域 0.0	街路 0.0
	公示価格 114,000    円/㎡	$\left[ \frac{100.9}{100} \right]$	$\frac{100}{[ 104.0 ]}$	$\frac{100}{[ 105.0 ]}$	$\left[ \frac{102.0}{100} \right]$	107,000		交通 0.0	交通 0.0	交通 0.0	
								環境 0.0	環境 +5.0	環境 0.0	
								画地 +4.0	行政 0.0	行政 0.0	
							その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0		

(9) からの検討 指定基準地	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	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	武蔵村山（都） - 8							交通	0.0		交通	+7.0
								環境	0.0		環境	+38.0
								画地	+2.0		行政	+3.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			
前年指定基準地の価格 161,000 円／㎡	$\frac{102.5}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{153.6}$	$\frac{102.0}{100}$	107,000							

(10) 対象基準地の前	年の検討 標準価格等か	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因]	景気は緩やかに回復している。武蔵村山市の人口は、微減傾向にある。不動産市況は堅調で、地価は強含みで推移している。
		前年標準価格                  105,000 円／㎡			[地域要因]	特段の変動はなく、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。
		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			[個別的要因]	特段の変動要因はない。
		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				
		標準地番号                                  -				
		公示価格                                  円／㎡				
		②変動率	年間     +1.9 %    半年間        %			