

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山陰不動産鑑定事務所
武蔵村山(都)-7	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 山陰 良徳
鑑定評価額	19,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	140,000 円/m ²	

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]	110,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに 「住居表示」等					武蔵村山市榎二丁目18番2		地積 (㎡)	139 ()	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		1 低専 (40, 80) 高度(1種)			
	1:1	住宅 W2		中小規模の一般住宅 が多い既成住宅地域	西6m市道	水道、 ガス、 下水	武蔵砂川 2.3km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 40 m、北 40 m					標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行 約 12.0 m、規模					145 ㎡程度、形状 正方形				
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない		街 路	基準方位北 6 m 市道	交通 施設	武蔵砂川駅 北方2.3km		法令 規制	1 低専 高度(1種) (40, 80)	
	地域要因の 将来予測	中小規模の戸建住宅、低層アパート等が主体の地域で特段の地域要因の変化が見られないため、当面は現状のままで推移するものと予測される。										
(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		+2.0
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格				140,000 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、西武拝島線各駅及び多摩都市モノレール駅よりバス便利用を中心とする武蔵村山市内及び隣接市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地縁性を有する者や子育て世代を中心とする一次取得者層が中心である。最寄り駅から徒歩圏外に存するが居住環境等は良好であり需給関係は比較的安定している。需要の中心価格帯は、土地で約140㎡程度で2000万円、新築戸建住宅は総額3500万円程度である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は、生活利便性や居住環境を重視して取引される住宅地域である。当該地域は、共同住宅等の収益物件は少なく、投資採算性に見合う賃貸市場は未成熟なことから収益価格は試算しなかった。比準価格は事例適格要件を備える取引事例を採用しており、市場の需給動向を反映した実証的な価格である。以上から、比準価格を標準とし、周辺公示地、指定基準地との検討も踏まえ、さらに昨今の不動産市況の推移等も勘案し鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8)規 格 公 示 価 格 と し た	代表標準地 標準地 標準地番号 武蔵村山-4		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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 131,000 円/㎡		[100.9] 100	100 [101.0]	100 [96.0]	[102.0] 100	139,000		標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0		街路 0.0 交通 +5.0 環境 +9.0 行政 +3.0 その他 0.0
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 +5.0 環境 +9.0 行政 +3.0 その他 0.0
	武蔵村山(都)-8 前年指定基準地の価格 161,000 円/㎡		[101.8] 100	100 [102.0]	100 [117.9]	[102.0] 100	139,000		標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0		街路 0.0 交通 +5.0 環境 +9.0 行政 +3.0 その他 0.0
(10)対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 137,000 円/㎡			価 格 変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要 因]	不動産需要の回復傾向は続いており、生活様式の変化や実需の不動産取引の推移動向に留意が必要である。						
	-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 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因]	既存の戸建住宅地域として熟成している住宅地域で地域要因に特段の変動はない。						
	変動率 年間 +2.2 % 半年間 %				[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。						