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

武蔵村山（都）　－３　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社松井総合鑑定
武蔵村山（都）　－3	東京都	多摩第６分科会	氏名	不動産鑑定士　松井俊明

鑑定評価額	42,800,000 円	１㎡当たりの価格	126,000 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］路線価又は倍率	99,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8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					

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	武蔵村山市中藤五丁目４５番７外				②地積（㎡）	340 （　）	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住居 (60,200) 準防 高度(２種)
	1:1.5	住宅 W２	一般住宅等が建ち並ぶ青梅街道沿いの住宅地域	南西8m都道	水道 下水	上北台 1.7km		(その他) (68,192)
(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　35ｍ、南　30ｍ、北　20ｍ				②標準的使用	戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　17.0 ｍ、奥行　約　20.0 ｍ、規模　340 ㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	８ｍ都道	交通施設	上北台駅北西 1.7km	法令規制	１住居(70,200) 準防 高度(２種)
	⑤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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	126,000 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市町内に存する住宅地域、住商混在地域である。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、青梅街道沿いに存し、事業所等の立地も認められるなど用途の多様性が認められる。不動産に対する需要は、マイナス金利政策は解除されたものの、緩和的な金融環境が継続していることもあり強含みで推移している。市場の中心価格帯は、新築戸建住宅で総額３，５００万円前後。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

近隣地域を含む周辺地域は、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。よって、実証性を有する比準価格を重視し、類似地域の標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公示価格を規準とした価格

①□代表標準地 ■標準地 標準地番号	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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正			地域要因	
武蔵村山　－6							街路	0.0		街路	-3.0
公示価格	[100.9]	100	100	[100]			交通	0.0		交通	0.0
124,000 円／㎡	100	[105.0]	[94.1]	100	127,000		環境	0.0		環境	0.0
							画地	+5.0		行政	-3.0
							行政	0.0		その他	0.0
							その他	0.0			

(9)指定基準地からの検討

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	
武蔵村山（都）　－ 8							街路	0.0		街路	-2.0
前年指定基準地の価格	[102.4]	100	100	[100]			交通	0.0		交通	+5.0
165,000 円／㎡	100	[102.0]	[131.7]	100	126,000		環境	0.0		環境	+28.0
							画地	+2.0		行政	0.0
							行政	0.0		その他	0.0
							その他	0.0			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1対象基準地の検討
■継続　□新規
前年標準価格　123,000 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／㎡

②変動率　年間　+2.4 %　半年間　%

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。

［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。

［個別的要因］　特段の変動要因はない。