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)5-1　　宅地-1

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)5-1	東京都	多摩第６	氏名	不動産鑑定士　　山陰　良徳

鑑定評価額	26,200,000 円	１㎡当たりの価格	164,000 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]	130,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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	武蔵村山市大南一丁目１３２番４				②地積 (㎡)	160 ( )	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		近商 (80, 200) 準防 高度(2種)
	1:2	店舗 W1	中規模の店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	南西12m都道	水道、下水	武蔵砂川 1.7km		(その他) (90, 200)
(2)近隣地域	①範囲	東　20　m、西　20　m、南　100　m、北　100　m				②標準的使用	低層店舗地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　9.0 m、奥行 約　18.0 m、規模　160 ㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	１２m　都道	交通施設	武蔵砂川駅 北方1.7km	法令規制	近商 高度(2種) (90, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	中小規模店舗、店舗兼住宅等が混在する近隣商業地域であるが、店舗等の新規出店や店舗需要は減少傾向にあり次第に住宅地への移行が進むものと予測される。						

(3) 最有効使用の判定	低層店舗地		(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　166,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　104,000 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、西武拝島線、多摩都市モノレール線、ＪＲ青梅線各駅を最寄り駅とする商住混在地域の西多摩地区内の広域的な範囲であり、小売店舗、事業所等のほか店舗兼住宅等も見られる路線商業地域である。主たる需要者は、同一需給圏内に地縁性を有する事業者、法人のほか自己使用を目的とする地縁性の高い個人が中心である。繁華性、商業集積度はやや低く事業用地としての取引も限定的であり、価格水準は業種や画地規模により大きく異なる傾向にある。			
(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、最寄り駅より徒歩圏外に存する近隣商業地域である。自用・賃貸の利用が混在しているが、商業収益性を確保できる賃料水準の形成が困難なため、収益価格はやや低位に試算された。自用目的の取引が中心であることから、市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格を比較考量のうえ、周辺の郊外商業地の価格整合性や地価変動のほか、周辺公示地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(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 武蔵村山5-1	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 165,000 円/㎡	[100.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.0]	[100.0] / 100	165,000		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 -1.0 環境 +2.0 行政 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
	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　161,000 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 不動産需要の回復傾向は続いており、低金利を反映した投資用不動産や実需の不動産取引の推移動向に留意が必要である。
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格　円/㎡		[地域要因] 商業繁華性、商況はやや下落傾向にある近隣商業地域で、地域要因に特段の変動はない。
	②変動率 年間　+1.9 % 半年間　%		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。