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）　５－２　　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）　５－2	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	54,300,000 円	１㎡当たりの価格	137,000 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	110,000 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	武蔵村山市伊奈平五丁目３９番６			②地積（㎡）	396 （　）	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）
	1:1.5	店舗 W１	中小規模の店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	東10.6m都道	水道 下水	西武立川 2.1km	（その他）（85,189）

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　20ｍ、南　70ｍ、北　150ｍ	②標準的使用	低層店舗兼住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　18.0　ｍ、　奥行　約　20.0　ｍ、　規模　360　㎡程度、　形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：１０．６m都道　／　交通施設：西武立川駅北東 2.1km　／　法令規制：近商(80,200) 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	低層店舗兼住宅地	(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	140,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	84,000 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、武蔵村山市を中心とした北多摩、西多摩地区の幹線道路沿いの商業地域、住商混在地域である。主な需要者は当該地域に地縁性を有する中小事業者または個人投資家等が中心となる。近隣地域は都道沿いに郊外型店舗等が建ち並ぶエリアで、市内にあっては繁華性が高い。テナント需要は回復傾向にあり、新規の出店もみられる等需要は強含みである。なお、取引の中心価格帯は、規模等の個別性により様々であり、把握することは困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域を含む周辺地域は、武蔵村山市内の路線商業地域であるが、資産価値に見合った賃料水準にあるとはいえず、需要者の中心が自用を目的とする中小事業者や収益或いは資産保有等を目的とする個人投資家であり、実際の取引価格を中心に価格形成がなされている。よって、鑑定評価額の決定にあたっては、実証性を有する比準価格を重視し、収益性を反映した収益価格を関連付け、更に類似地域の標準地との検討を踏まえ、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 武蔵村山　5－2	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／交通 0.0／環境 0.0／画地 0.0／行政 0.0／その他 0.0	地域要因：街路 −2.0／交通 0.0／環境 +3.0／行政 +5.0／その他 0.0
	公示価格 144,000 円／㎡	[100.9/100]	[100/100]	[100/106.0]	[100/100]	137,000			

(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：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 133,000 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 +3.0 % 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］　特段の変動はない。

［個別的要因］　特段の変動要因はない。