

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月6日提出
羽村(都)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社プライム不動産鑑定	
羽村(都)-1	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 山口 徹雄	印
鑑定評価額	22,100,000 円		1㎡当たりの価格		134,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月2日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	110,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月1日	(5)価格の種類	正常価格			
(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 羽村市羽東三丁目432番17 「羽東3-13-12」			②地積 (㎡)		165 ()		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		
	1:1.5	住宅W2	低層一般住宅等が見られる既存の住宅地域	南4m市道	水道、下水	羽村650m			(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 30 m			②標準的使用 低層住宅地							
	③標準的画地の形状等 間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項 河岸段丘の下に位置し、ハザードマップでの浸水想定水深は0.5～3.0m。	街路 基準方位 北 4 . 0m市道	交通施設 羽村駅西方650m	法令規制 1 低専 高度1種 (40, 80)						
	⑤地域要因の将来予測	低層の住宅地域として街並みは概ね出来上がっており、地域要因は現状のまま、地価は横ばい又は弱含みで推移していくものと予想される。									
(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 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 134,000 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、主に羽村市内で青梅線沿線の低層住宅地域。主な需要者は、当該地域に地縁的つながりや就労関係のあるエンドユーザー。近隣地域は、駅への地図上の距離は近いものの、途中に段丘差があり、また浸水想定地域になっていることもあり、相対的な競争力はやや劣る地域である。取引の中心価格帯は、新築戸建住宅で2,500～3,000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	評価対象基準地の地価は、自己使用を前提とした需給バランスと過去からの価格推移のなかで形成されている。取引事例比較法による比準価格は、この価格形成過程と合致し、市場実勢を反映している。収益還元法による収益価格と原価法による積算価格は、実勢価格との関連がほとんど無いので求めず、また開発法は開発想定に適した土地でないので適用しなかった。よって、比準価格を標準とし、標準地および指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示標準価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 羽村-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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0	
	公示価格 130,000 円/㎡	[99.5] 100	100 [101.0]	100 [100.8]	[105.0] 100	133,000		交通 0.0		交通 -4.0	
(9) 指定からの検討	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	環境 0.0	地域要因	環境 +4.0	
	福生(都)-1							画地 +1.0		行政 0.0	
	前年指定基準地の価格	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [134.7]	[105.0] 100	134,000		行政 0.0		行政 0.0	
	173,000 円/㎡							その他 0.0		その他 0.0	
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 136,000 円/㎡			③価格変動要因の形成要因	[一般的要因] コロナ禍は社会経済活動に影を落としているが、金融緩和や果ごもり需要の高まりがあり、地価動向は堅調。木材不足は今後の不安要因。						
	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] 地域要因に大きな変動はない。地価は弱含みで推移している。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はなく、優劣および競争力の変動も見られない。						
	②変動率 年間 -1.5 % 半年間 %										