

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)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
鑑定評価額	22,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	136,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 4日	(6) 路線 価	[令和 5年 1月]	110,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 5年 6月 2日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	所在地及び地番並びに「住居表示」等		羽村市羽東三丁目4 3 2 番 1 7 「羽東3 - 1 3 - 1 2」				地積 (㎡)	165 ()	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)				
	1:1.5	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	範囲	東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 30 m				標準的使用	低層住宅地							
	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									
	地域の特性	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 (40, 80) 高度(1種)			
	地域要因の 将来予測	低層住宅地域として街並みは出来上がっており、当面の間、地域要因は現状のまま推移するものと予想される。地価は概ね横ばいで推移していくものと予想される。												
(3)	最も有効使用の判定		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		136,000 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、青梅線・五日市線・八高線の沿線である西多摩地域。主な需要者は、当該地域に地縁のつながりや就労関係のあるエンドユーザー。鉄道駅徒歩圏の既成住宅地域であるが、崖線下に位置し、ハザードのエリアに含まれ、道路幅員もやや狭いことから、市内において競争力がやや劣る地域である。市内における相対的な割安感から需要は堅調である。取引の中心価格帯は、新築戸建住宅で3,500万円程度である。											
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域にはアパート等も散見されるが、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。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。一方、収益価格と積算価格は、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、標準地及び指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示 価格 とした	規格 価格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 羽村-1	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 +1.0 交通 -3.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0		
		公示価格 132,000 円/㎡	[100.5] 100	100 [101.0]	100 [100.9]	[105.0] 100	137,000		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		街路 +1.0 交通 +2.0 環境 +33.0 行政 0.0 その他 0.0		
(9) 指定 基準 地	からの 検討	指定基準地番号 福生(都)-1	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +1.0 交通 +2.0 環境 +33.0 行政 0.0 その他 0.0		
		前年指定基準地の価格 176,000 円/㎡	[102.3] 100	100 [101.0]	100 [137.0]	[105.0] 100	137,000		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		街路 +1.0 交通 +2.0 環境 +33.0 行政 0.0 その他 0.0		
(10) 対象 基準 地の 前	年の 標準 価格 等か ら	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 135,000 円/㎡		価格 変動 要因 の 形成	[一般的 要因]	日本では低金利が続いており、不動産市場はこれを背景に、一部で天井感が生じているものの、地価の強含み傾向が続いている。								
		-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]	特筆すべき変動はない。							
		変動率 年間 +0.7 % 半年間 %					[個別的 要因]	個別的要因に変動はない。						