

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	浜野不動産鑑定士事務所
羽村(都)-2	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 濱野 俊宏
鑑定評価額	30,200,000 円		1㎡当たりの価格	185,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月2日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	145,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4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	所在及び地番並びに「住居表示」等	羽村市神明台一丁目15番5外				地積 (㎡)	163 ()	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 中専 (60, 200) 準防 高度1種 (その他) (70, 200)	
	1.2:1	住宅 W2	一般住宅等が建ち並び区画整理済の住宅地域	南西6m市道	水道、下水	羽村 570m		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 11 m、規模 165 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通 羽村駅 南東方570m	法令 1 中専 高度1種 (70, 200) 規制	
	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	方位 +4.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	185,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	36,600 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、JR青梅線・五日市線・八高線の沿線である西多摩域内の住宅地域である。主な需要者は、同一需給圏内の在住者または勤労者であり、都心部への通勤者需要もみられる。近隣地域は最寄駅から徒歩圏に存する区画が整った住宅地域であり、羽村市内においても競争力が優れ、需要は引き続き堅調であり地価も若干の上昇傾向にある。取引の中心価格帯は、新築の建物付きで概ね3,500~4,000万円程度となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	羽村市神明台地区の住宅地域に存することから、羽村駅を最寄駅とする住宅地の事例を中心に規範性を有する事例を収集・検証して、比準価格を試算した。一方、収益価格については近年の賃貸市場の低迷から来る賃料の低下圧力、建築コストの増大により、低位に求められた。以上から、標準地及び指定基準地との均衡に留意しつつ、市場の実勢を反映した比準価格をもって、本件鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	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	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
	標準地番号 羽村-2	[100.6] 100	100 [101.0]	100 [107.1]	[104.0] 100	185,000	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
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	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	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
	福生(都)-1	[101.7] 100	100 [101.0]	100 [98.0]	[104.0] 100	185,000	標準化補正	街路 -1.0 交通 +1.0 環境 +1.0 行政 -3.0 その他 0.0
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[要因]	新型コロナウイルスの影響が懸念されたものの、ようやく収束の兆しが見えてきており、不動産市場も比較的安定的な動きを見せている。		
	前年標準価格	182,000 円/㎡				[地域]	特段の変動はなく、地価は若干の上昇傾向で推移している。	
	-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		[個別的要因]	特段の変動要因はない。			
	標準地番号	標準地						
	公示価格	円/㎡						
	変動率	年間 +1.6 %	半年間 %					