

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社横須賀不動産鑑定事務所	
羽村（都）	ー3	東京都	多摩第六分科会	氏名	不動産鑑定士 林達郎 印
鑑定評価額	26,900,000 円		1㎡当たりの価格	163,000 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	130,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 1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所在地及び地番並びに「住居表示」等					羽村市富士見平二丁目2番11		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 中専 (60, 200) 準防 高度(2種)					
	1:2	住宅 W 2	店舗、住宅が混在する 幹線道路沿いの地域	南東18m都道	水道 下水	羽村 1.3km		(その他) 地区計画等 (70, 200)					
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 150 m、南 40 m、北 20 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 10.0 m、		奥行 約 15.0 m、		規模		150 m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	1 8 m都道	交通 施設	羽村駅北東 1.3km		法令 規制	1 中専(70, 200) 準防 高度(2種) 地区計画等		
	⑤地域要因の 将来予測		当該地域は一般住宅、店舗併用共同住宅、路線商業施設等が混在する都道沿いの地域であり、コロナ禍以外の大きな要因はなく、当面、現状のまま推移するものと予測される。地価水準はコロナ禍にあっても安定している。										
(3) 最 有効 使用 の判 定	低層住宅地					(4) 対 象基 準地 の 個 別 的 要 因		方位 0.0					
	(5) 鑑 定評 価の 手 法 の 適 用		取引事例比較法	比準価格	163,000 円/㎡								
			収益還元法	収益価格	55,100 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・五日市線沿線を中心とする西多摩地域。主な需要者は30代から40代の近隣に親類縁者を持つ一次取得者層である。近隣地域は住環境は概ね良好であるが、最寄り駅からやや距離があり、交通接近性にやや劣る地域である。地価は僅かながら下落傾向から持ち直し、横ばいで推移している。売買の中心価格帯は新築戸建住宅で総額3000万円から3500万円程度である。											
(7) 試 算価 格の 調 整 ・ 検 証 及 び 鑑 定 評 価 額 の 決 定 の 理 由		近隣地域及びその周辺地域は、駅徒歩圏外の住宅地域で、マンション、アパート等の賃貸物件も散見されるが、税務対策等採算性を重視しておらず、収益価格は低位に試算された。自用目的での取引が中心であり、取引の実態を反映した実証的で説得力ある比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公 示 価 格 を 標 準 と し た	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号		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 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化補正	街路	0.0	地域 要因	街路	-5.0
	羽村 - 3						162,000		交通	0.0		交通	-1.0
	公示価格		$\left[\frac{100}{100}\right]$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[87.5]}$	$\left[\frac{100}{100}\right]$			環境	0.0		環境	-7.0
	143,000 円/㎡								画地	+1.0		行政	0.0
									行政	0.0		その他	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	街路	0.0	地域 要因	街路	-6.0
	福生(都) - 1						163,000		交通	0.0		交通	+7.0
	前年指定基準地の価格		$\left[\frac{100}{100}\right]$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[105.4]}$	$\left[\frac{100}{100}\right]$			環境	0.0		環境	+8.0
		173,000 円/㎡							画地	+1.0	行政	-3.0	
									行政	0.0	その他	0.0	
									その他	0.0			
(10) 対 象 基 準 地 の 前 の 検 討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 163,000円/㎡			③ 価 格 変 動 形 成 要 因 の 検 討	[一般的要因] 継続して緊急事態宣言が発出されており、経済状況は厳しい状況にあるが、政府による各種支援策もあり、不動産市場は安定的である。								
	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] 幹線街路沿いの土地の潜在需要は総じて堅調であるが、収益性、利便性の低い地域は下落基調にある。								
	②変動率				[個別的要因] 都道沿いの整形地であり、用途の多様性もあり、市場競争力でマイナス面はない。								
	年間	0.0%	半年間		%								