

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社ブライム不動産鑑定
羽村(都)-3	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 山口 徹雄
鑑定評価額	27,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	165,000 円/m ²	

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]	130,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 4年 6月 15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	所在及び地番並びに 「住居表示」等					羽村市富士見平二丁目2 1 番 1 1					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 中専 (60 , 200) 準防 高度(2種)		
	1:2		住宅 W2		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	範囲		東 50 m、西 150 m、南 40 m、北 20 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								
	地域的特性		特記 事項	特になし			街 路	1 8 m都道	交通 施設	羽村駅 北東方1.3km			法令 規制	1 中専 高度(2種) 地区計画等 (70 , 200) 準防	
	地域要因の 将来予測		都道沿いの地域として街並みは概ね出来上がっており、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。地価は横這い又はやや強含み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		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 165,000 円/㎡					(4)対象基準地の 個別的要 因		方位 0.0				
		収益還元法		収益価格 53,300 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、主に羽村市及び福生市内で青梅線沿線の地域。主な需要者は、当該地域に地縁のつながりや就労関係があり、自宅敷地を求めるエンドユーザー。ただし、沿道型店舗敷地としての需要も認められる。駅からはやや距離があるが地勢平坦で街路が整い広々しており、相対的な競争力は普通程度の地域である。取引の中心価格帯は、新築戸建住宅で3 , 5 0 0 ~ 4 , 0 0 0 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、売買市場における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、収益還元法による収益価格と実勢価格との関連性は低い。原価法による積算価格は実勢価格との関連が無く適用せず、開発法も開発想定に適した土地でなく適用しなかった。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 価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 羽村-3		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 -5.0 交通 -1.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 143,000 円/㎡		[100.4] 100	100 [101.0]	100 [86.5]	100 [100.0]	164,000			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 -5.0 交通 -1.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0		
(9) 指定 基準 地 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 -6.0 交通 +7.0 環境 +8.0 行政 -3.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 173,000 円/㎡		[101.7] 100	100 [101.0]	100 [105.4]	100 [100.0]	165,000			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 -6.0 交通 +7.0 環境 +8.0 行政 -3.0 その他 0.0		
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 163,000 円/㎡			変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 低金利のほか、リモートワークの浸透等を背景にした郊外地域への住宅需要の広がりが、プラス要因となっている。										
	-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] 都道沿いの住宅地域としての地域要因に大きな変動はなかった。										
	変動率 年間 +1.2 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はなかった。										