

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)-3	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 濱野 俊宏
鑑定評価額	27,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	167,000 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]	130,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 5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	特にない	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	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		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		167,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		52,400 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、J R 青梅線・五日市線・八高線の沿線である西多摩地域内の住宅地域もしくは路線型の商住混在地域である。主な需要者は、同一需給圏内の在住者または勤労者のほか、沿道型店舗敷地としての個人・法人等も認められる。駅からはやや距離があるものの、地勢が平坦で広幅員の幹線道路が整備されており、相対的な競争力は普通程度と言える。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	羽村市富士見平地区の住宅地域に存することから、羽村市内の住宅地の事例を中心に規範性を有する事例を収集・選択して、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下げ圧力、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、収益価格については参考に留め、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 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	地域 要因	街路 -5.0
	公示価格 146,000 円/㎡		[101.1] 100	100 [101.0]	100 [87.5]	[100.0] 100	167,000		交通 0.0		交通 -1.0
(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	環境 0.0	地域 要因	環境 -7.0
	前年指定基準地の価格 176,000 円/㎡		[102.3] 100	100 [101.0]	100 [107.3]	[100.0] 100	166,000		画地 +1.0		行政 0.0
(10) 対象 基準 地の 等か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 165,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]		新型コロナウイルスの5 類移行に伴って、社会経済活動がほぼ正常化しており、不動産市場も引き続き安定的な動きを見せている。			
	-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]		特段の変動はなく、地価は若干の上昇傾向で推移している。			
						[個別的 要 因]		特段の変動要因はない。			
	変動率 年間 +1.2 % 半年間 %										