

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)-4	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 濱野 俊宏
鑑定評価額	18,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	126,000 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]	99,000 円/㎡
(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
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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		羽村市羽加美二丁目2581番1外 「羽加美2-18-7」				地積 (㎡)	143 ()	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)			
	台形 1:1	住宅 W2		小規模一般住宅が多 い既成住宅地域		北4m市道	水道、 下水	羽村 1.4km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 10 m、西 100 m、南 10 m、北 100 m				標準的使用	戸建住宅地						
	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	基準方位北、4 m 市道	交通 施設	羽村駅 北西方1.4km		法令 規制	1 低専 (40, 80) 高度(1種)		
	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 0.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	基準価格 126,000 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、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。近隣地域は駅から距離があり、区画整理が入っていないことから狭隘な道路も多く、区画整然とはしていないが、市内における相対的な割安感から需要は堅調に推移している。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	羽村市羽加美地区の住宅地域に存することから、羽村市羽地区に存する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、基準価格を試算した。一方、対象基準地は都心部へのアクセスに劣り、収益性と不動産価格との関連性は極めて低いことから、収益還元法については適用を断念した。以上から、標準地との均衡に留意しつつ、市場の実勢を反映した基準価格をもって、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-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 +1.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 132,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [101.0]	100 [105.1]	[100.0] 100	125,000						
(9) 指 定 基 準 地 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	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 123,000 円/㎡			価 格 変 動 状 況 の 要 因	[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。							
	変動率 年間 +2.4 % 半年間 %				[個 別 的 要 因]	特段の変動要因はない。							