

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社松井総合鑑定
羽村（都） - 5	東京都	多摩第 6 分科会	氏名	不動産鑑定士 松井俊明 印
鑑定評価額	20, 100, 000 円		1㎡当たりの価格	103, 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	83, 000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 21 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所在及び地番並びに「住居表示」等		羽村市羽加美四丁目1186番3 「羽加美4-13-20」				②地積 (㎡)	(195)	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 低専 (40, 80) 高度(1種)			
	1:1.2	住宅 W2		一般住宅、農家住宅、 農地が見られる住宅 地域		東4.5m市道	水道 下水	羽村 1.6km		(その他)			
(2) 近隣 地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記 事項	ハザードマップによれば、 本地域は0.5～3mの浸 水が想定されている。		街 路	基準方位 北 4.5 m 市道	交通 施設	羽村駅北西 1.6km		法令 規制	1 低専(40, 80) 高度(1種)		
	⑤地域要因の 将来予測	地域要因に格別の変動は認められず、当面は概ね現状程度。地価水準は、当面、やや弱含みで、それぞれ推移するものと予測する。											
(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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 103,000 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、JR青梅線・五日市線・八高線の沿線である西多摩地域。主な需要者は、同一需給圏内の在住者等であり同一需給圏外からの転入者は少ない。鉄道駅徒歩圏外の既成住宅地域で、多摩川に近く洪水時の浸水想定区域内にあることもあり、需要はやや弱含みで、地価はやや下落傾向で推移している。土地120㎡程度の新築戸建住宅の中心価格帯は、総額で2,000万円～2,500万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域を含む周辺住宅地域は、アパート等の賃貸物件も散見されるが、戸建住宅等としての自用を前提とした需給バランスを中心に価格形成がなされていることから、現実性に乏しい収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は市内における実際の取引事例より比準して求めたものであり、実証性を有する価格である。よって、比準価格を標準とし、類似地域の標準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示 価格 とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	羽村 -1	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 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 0.0 交通 +2.0 環境 +24.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格		130,000 円/㎡	[99.5] 100	100 [101.0]	100 [126.5]	[102.0] 100	103,000					
(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 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 の 検 討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 景気は新型コロナウイルス感染症の影響で厳しい状況にある。 羽村市の人口は減少傾向で、地価はやや弱含みで推移している。							
	前年標準価格 104,000 円/㎡					[地域要因] 地域要因に大きな変動はなかった。							
	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					[個別的要因] 個別的要因に変動はなかった。							
	標準地番号 公示価格 円/㎡												
	②変動率	年間	-1.0 %	半年間	%								