

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)-5	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 濱野 俊宏
鑑定評価額	20,100,000 円		1 m ² 当たりの価格	103,000 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]	82,000 円/㎡
(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 m、奥行 約 16 m、規模 190 ㎡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 4.5m 北市道		交通施設		羽村駅 北西方1.6km		法令 規制		1 低専 高度1種 (40, 80)	
	⑤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)	最も有効使用の判定				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。近隣地域は鉄道駅徒歩圏外の既成住宅地域であり、多摩川に近く洪水時の浸水想定区域内に存することもあり、需要はやや弱含みで地価はほぼ横ばいで推移している。取引の中心価格帯は、新築の建物付きで概ね3,000～3,500万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		羽村市羽加美地区の住宅地域に存することから、ＪＲ青梅線南西側の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、比準価格を試算した。一方、賃貸市場は未成熟で地価の把握にあたって貸家経営を想定することは現実的ではないため、収益還元法の適用については断念した。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	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		地域要因	街路 0.0	
	公示価格 130,000 円/㎡		[100.0] 100		100 [101.0]		100 [127.5]		[102.0] 100		103,000			交通 0.0			交通 +2.0	
(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 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100					環境 0.0			環境 +25.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 103,000 円/㎡				③ 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影響が懸念されたものの、ようやく収束の兆しが見えてきており、不動産市場も比較的安定的な動きを見せている。											
	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] 特段の変動はなく、地価は概ね横ばいで推移している。											
	② 変動率 年間 0.0 % 半年間 %						[個別的要因] 特段の変動要因はない。											