

鑑定評価書（令和 5 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
鑑定評価額	20,300,000 円		1㎡当たりの価格	104,000 円/㎡

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] 路線価又は倍率	83,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 1 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 1 1 8 6 番 3 「羽加美 4－1 3－2 0」				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 W 2		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 190 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	多摩川近く、ハザードマップによれば、0.5～3 m 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	+2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 104,000 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。近隣地域は鉄道駅徒歩圏外の既存住宅地域で、市内にあっては競争力でやや劣るエリアであるが、堅調な住宅需要の影響等から、地価はやや強含みで推移している。取引の中心価格帯は、新築戸建住宅で 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		近隣地域を含む周辺住宅地域は、アパート等の賃貸物件が若干みられるものの、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) 公示価格を標準とした価格	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 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 +26.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格		132,000 円／㎡	[100.5] 100	100 [101.0]	100 [128.5]	[102.0] 100	104,000					
(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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は緩やかに回復している。羽村市の人口は減少傾向にあるが、不動産市況は堅調で、地価は強含みで推移している。								
	前年標準価格 103,000 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。								
	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] 特段の変動要因はない。								
	標準地番号 公示価格 円／㎡												
②変動率		年間 +1.0 %	半年間 %										