

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社ブライム不動産鑑定
羽村(都)5-1	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 山口 徹雄 印
鑑定評価額	34,700,000 円		1 m ² 当たりの価格	177,000 円/m ²

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]	140,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 3年 6月 1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		羽村市緑ヶ丘一丁目14番4				地積 (㎡)	196 ()	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		近商 (80, 300) 準防 高度3種			
	1:1.5	店舗兼事務所 S3	店舗と事務所等が見られる街路沿いの商業地域		南西16m市道	水道、 下水	羽村 650m		(その他) (90, 300)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 40 m、南 50 m、北 70 m				標準的使用	中低層の店舗兼住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模		200 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	市役所通りに面するが住宅 地的性格も強い。		街 路	16m市道	交通 施設	羽村駅 北方650m	法令 規制	近商 高度3種 (90, 300) 準防		
	地域要因の 将来予測		準幹線道路沿いの商住混在地域として街並みは概ね出来上がっており、地域要因は現状のまま、地価は概ね横ばいで推移していくものと予想される。									
(3)	最有効使用の判定		中低層の店舗兼住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		177,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		131,000 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、主に羽村市、福生市および青梅市内の近隣商業地域と沿道沿い商業地域、並びに駅に近い優良住宅地域である。近隣地域での主な需要者は、当該地域での事業者および相対的に裕福なエンドユーザー。商業地域としては一等地ではないが、優良な住宅地域としての側面もあり、需要および価格動向は底堅い。取引規模にばらつきがあるが、多くの取引は土地値で3,000万円～6,000万円程度である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	評価対象基準地の地価は、売買市場における需給バランスと過去からの価格推移のなかで形成されている。取引事例比較法による比準価格は、この価格形成過程と合致し、市場実勢を反映している。一方、収益還元法による収益価格と実勢価格との関連性は低い。よって、比準価格を標準とし、代表標準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示 価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 羽村5-1		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 177,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100.0}{100}$	177,000					
(9) 指定 基準 地 からの 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/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$						
(10) 対象 基準 地の 前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 177,000 円/㎡			変 動 状 況 要 因 の 形 成	[一般的 要因]		コロナ禍は社会経済活動に影響を落としているが、金融緩和や巣こもり需要の高まりがあり、地価動向は概ね堅調。					
	-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 羽村5-1 公示価格 177,000 円/㎡				[地 域 要因]		地域要因に大きな変動はない。地価は概ね横ばいで推移している。					
	変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %				[個別的 要因]		個別的要因に変動はなく、優劣および競争力の変動も見られない。					