

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）5-1	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	35,100,000 円	1㎡当たりの価格	179,000 円/㎡	

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] 路線価又は倍率	140,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月28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	羽村市緑ヶ丘一丁目14番4				②地積 (㎡)	196	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 準防 高度(3種)			
	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	羽村 650m	(その他) (90,300)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 40m、南 50m、北 70m				②標準的使用	中低層の店舗兼住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 17.0m、規模 200㎡程度、形状 長方形										
	④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 650m	法令規制	近商(90,300) 高度(3種)			
(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	179,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	133,000 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、西多摩地域を中心とした多摩地区の近隣商業地域、路線沿いの住商混在地域等一帯。主な需要者は地縁的選好性を有する中小事業者等のエンドユーザーである。コロナ禍にあるものの、店舗、事務所等に対する需要は弱いながらもやや回復傾向にあることや周辺住宅地に対する需要が堅調であることから、地価はやや強含みで推移している。売買の中心価格帯は、土地の取引規模等によりまちまちであるが、3千万円から6千万円程度が多い。											
(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地域は、市役所通り沿いの近隣商業地域であり、賃貸物件もみられるものの収益不動産としての取引は少なく、比準価格を中心に価格形成がなされている。よって、鑑定評価額の決定にあたっては、実証性を有する比準価格を標準とし、収益性を反映した収益価格は参酌に留め、更に代表標準地との検討及び指定基準地の変動率の推移等の検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格としての価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	羽村 5-1				179,000		標準化補正	交通	0.0	環境	交通
(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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							標準化補正	交通	0.0	環境	交通
(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		③ 変動状況	[一般的要因] 景気は持ち直しの動きがみられる。羽村市の人口は減少傾向であるが、不動産市況は堅調で、地価はやや強含みで推移している。								
	■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規			[地域要因] 特段の変動はないが、堅調な住宅需要の影響や店舗に対する需要がやや回復傾向にあることもあり、地価はやや強含みで推移している。								
	前年標準価格 177,000 円/㎡			[個別的要因] 特段の変動はない。								
	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 <input type="checkbox"/> 標準地												
標準地番号		羽村 5-1										
公示価格		177,000 円/㎡										
② 変動率		年間	+1.1%	半年間	+1.1%							