

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月5日提出
羽村(都)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) プライム不動産鑑定
羽村(都)5-1	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 山口 徹雄
鑑定評価額	35,900,000 円	1㎡当たりの価格	183,000 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 倍率種別	145,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月2日	(5)価格の種類	正常価格			
(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										
	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		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	①範囲		東 20 m、西 40 m、南 50 m、北 70 m			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 m、奥行 約 17 m、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 北方650m		法令規制	近商 (90, 300) 準防高度(3種0m)								
	⑤地域要因の将来予測		住宅地域的性格もある幹線道路沿いの商業地域で、街並みは出来上がっており、当面、大きな変化の動向はない。地価は横這い又はやや強含み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		183,000 円/㎡												
			収益還元法		収益価格		96,000 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駅周辺商業地域又は幹線道路沿い商業地域。主な需要者は当該地域に関係性を有する中小事業者や個人投資家等である。店舗・事務所等に対するテナント需要は強くないが、近隣地域は比較的優良な住宅地域という性格も合わせもっており、土地需要は堅調である。取引規模は、まちまちで中心価格帯はないが、殆どの取引は土地値で数千万円程度である。																
(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。積算価格は実勢価格との関連が無いので求めず、開発法は開発想定に適した土地でないので不適用とした。よって、比準価格を標準とし、類似する標準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示標準価格を	①	代表標準地	標準地番号	羽村5-1	②時点修正	[101.1] 100	③標準化補正	100 [100.0]	④地域要因の比較	100 [/]	⑤個別的要因の比較	[100.0] 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	183,000	⑦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	⑧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		181,000 円/㎡																
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号				②時点修正	[] 100	③標準化補正	100 []	④地域要因の比較	100 []	⑤個別的要因の比較	[] 100	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	⑧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/㎡																
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討				③価格変動要因の		[一般的要因]						日本では低金利が続いており、不動産市場はこれを背景に、一部で天井感が生じているものの、地価の強含み傾向が続いている。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 179,000 円/㎡						[地域要因]						特筆すべき変動はない。						
	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						[個別的要因]						個別的要因に変動はない。						
	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 羽村5-1 公示価格 181,000 円/㎡																		
	②変動率 年間 +2.2 % 半年間 +1.1 %																		