

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社横須賀不動産鑑定事務所
羽村（都） 5-2	東京都	多摩第六分科会	氏名	不動産鑑定士 林達郎 印

鑑定評価額	38,900,000 円	1㎡当たりの価格	278,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

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]	225,000 円/㎡
(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
(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	羽村市小作台一丁目3番9				②地積 (㎡)	140	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 防火		
	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	小作 100m	(その他) 適正化計画未策定 (100,400)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、南 40m、北 70m				②標準的使用	中層店舗兼事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	駅に近い商業地域だが、高層建築物は見られない。	街路	20m都道	交通施設	小作駅北 100m	法令規制	商業 (100,400) 防火		
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地					(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	278,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	257,000 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	同一需給圏は青梅線、五日市線、八高線沿線を中心とする西多摩地域の商業地域。主な需要者は同一需給圏内の事業者や不動産業者。既成の商業施設の収益は低迷しており、商業地の需要はやや弱い。また、取引状況は成約価額にバラつきがあり、個性が強い。地価は昨今の経済情勢を背景に下落基調であったものの、各種政策等の効果もあり、持ち直し、横ばい傾向にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	類似性の高い商業地の取引事例は少ないが、比準価格は取引の実勢を反映した価格であり、信頼性が高い。一方、近隣地域において高い賃料水準を期待することは現実的ではなく、収益価格は比準価格よりも低位に試算された。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、変動率にも留意することにより、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地	■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 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 -1.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	青梅 5-1	[99.7] 100	100 [100]	100 [109.9]	[100] 100	276,000				
(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	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 +13.0 行政 +5.0 その他 0.0	
	福生（都） 5-1	[99.0] 100	100 [100]	100 [118.7]	[100] 100	279,000					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③変動状況	[一般的要因] コロナ禍にあり、経済状況は厳しい状況にあるが、政府による各種支援策等の効果もあり、不動産市場は安定的である。							
	■継続 □新規			[地域要因] 収益性・繁華性の低い商業地であり、今後も大きな変化はないものと予測される。							
	前年標準価格 281,000円/㎡			[個別的要因] 小作駅に近く立地し、用途の多様性もあり、市場競争力でマイナス面はない。							
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 □標準地									
標準地番号		-									
公示価格		円/㎡									
②変動率		年間	-1.1%	半年間	%						