

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	浜野不動産鑑定士事務所
羽村(都)5-2	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 濱野 俊宏
鑑定評価額	39,300,000 円		1㎡当たりの価格	281,000 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]	225,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 15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				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		羽村市小作台一丁目3番9				地積 (㎡)	140 ()	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		商業 (80, 400) 防火			
	2:1	店舗兼事務所 S3		店舗兼共同住宅、店 舗等が混在する駅前 商業地域		東20m都道	水道、 下水	小作 100m		(その他) (100, 400)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 40 m、北 70 m				標準的使用	中層店舗兼事務所地						
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 10 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	2 0 m都道	交通 施設	小作駅100m		法令 規制	商業 (100, 400) 防火		
	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		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		281,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		164,000 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である。主な需要者は当該地域に地縁を有する中小事業者または個人投資家等が中心となる。低層階の商業・事務所系フロアに対するテナント需要には厚みがなく収益性は不安定だが、中高層階は住宅として安定した需要を期待できる。なお、取引の中心価格帯は、規模等の個性により様々であり、把握することは困難である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		羽村市小作台地区に存する商業地の取引事例を収集・選択して、比準価格を試算した。一方、収益価格については、商業地等では本来は重視されるべきものであるが、近年の賃貸市場の低迷から来る賃料の下げ圧力、建築コストの増大により、低位に求められた。以上から、標準地及び指定基準地との均衡に留意しつつ、収益価格については参考に留め、市場の実勢を反映した比準価格をもって、本件鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公 示 価 格 と した 価 格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 青梅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 -1.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 302,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [107.9]	[100.0] 100	280,000		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		街路 0.0 交通 -2.0 環境 +11.0 行政 +5.0 その他 0.0		
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号 福生(都)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 の比準価格 (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 -2.0 環境 +11.0 行政 +5.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 316,000 円/㎡		[101.3] 100	100 [100.0]	100 [114.2]	[100.0] 100	280,000		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		街路 0.0 交通 -2.0 環境 +11.0 行政 +5.0 その他 0.0		
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 278,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 状 況	[一般 的 要 因] 新型コロナウイルスの5類移行に伴って、社会経済活動がほぼ正常化しており、不動産市場も引き続き安定的な動きを見せている。								
	-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/㎡				[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。								
	変動率 年間 +1.1 % 半年間 %				[個 別 的 要 因] 特段の変動要因はない。								