

令和 7年 7月 3日 提出  
羽村 (都)      - 1      宅地-1

## 1 基本的事項

## 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 羽村市羽東三丁目43番17 「羽東3-13-12」					②地積 (㎡)		165 ( )		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		1 低専 (40, 80) 高度(1種)					
	1:1.5		住宅 W2		低層一般住宅等が見られる既存の住宅地域		南4m市道		水道 下水		羽村 650m		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 30 m					②標準的使用		戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性		特記事項		河岸段丘の下に位置し、ハザードマップでの浸水想定水深は0.5～3.0m。		街路		基準方位北、4.0 m市道		交通施設		羽村駅西方650m		法令規制		1 低専(40, 80) 高度(1種)	
	⑤地域要因の将来予測		地域は既存の住宅地域としてほぼ成熟しており、地域要因に特段の変化はなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。															
(3) 最も有効使用の判定			戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +5.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用			取引事例比較法		比準価格		139,000 円/㎡											
			収益還元法		収益価格		／ 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、JR青梅線・五日市線・八高線沿線の西多摩地域における住宅地域。主な需要者は、同一需給圏に地縁を有する居住者または勤労者である。近隣地域は最寄駅から徒歩圏内であるが、河岸段丘を介して高低差があり、はげ下の低地で浸水想定地域となっていることから、市内にあっては競争力のやや劣る地域である。需要は堅調で、地価水準は緩やかな上昇傾向にある。取引の中心価格帯は新築の戸建住宅で概ね3,500～4,000万円である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由			近隣地域は戸建住宅が中心の住宅地域で、居住の快適性に着目した自用目的の取引が主であり、収益性に基づいた価格形成がなされる傾向が低いため、収益還元法は非適用とした。一方比準価格は、周辺類似地域の実証的な取引事例より求められたもので、規範性は高い。したがって、比準価格を標準とし、周辺の標準地及び指定基準地との均衡にも留意して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。															
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 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対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦内訳 標準化補正	街路 0.0		地域要因	街路 +1.0	
	標準地番号 羽村 -1													交通 0.0			交通 -4.0	
		公示価格 136,000 円/㎡		$\frac{[100.7]}{100}$		$\frac{100}{[101.0]}$		$\frac{100}{[101.8]}$		$\frac{[105.0]}{100}$				環境 0.0		環境 +5.0		
										140,000				画地 +1.0		行政 0.0		
														行政 0.0		その他 0.0		
														その他 0.0				
(9) 指定基準地	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 標準化補正	街路 0.0		地域要因	街路 +1.0	
	福生(都) -1													交通 0.0			交通 +2.0	
		前年指定基準地の価格 182,000 円/㎡		$\frac{[100.5]}{100}$		$\frac{100}{[101.0]}$		$\frac{100}{[137.0]}$		$\frac{[105.0]}{100}$				環境 0.0		環境 +33.0		
										139,000				画地 +1.0		行政 0.0		
														行政 0.0		その他 0.0		
														その他 0.0				
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規					③変動要因の価格形成要因	[一般的要因] 景気は緩やかに回復している。羽村市の総人口は微減している。											
	前年標準価格 137,000円/㎡																	
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地						[地域要因] 主だった地域要因の変動はない。地価は緩やかな上昇傾向となっている。											
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
		②変動率		年間 +1.5%		半年間 %												