

## 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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		羽村市神明台一丁目15番5外				地積 (㎡)	163 ( )	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		1 中専 ( 60, 200 ) 準防 高度(1種)				
	1.2:1	住宅 W2	一般住宅等が建ち並 ぶ区画整理済の住宅 地域		南西6m市道	水道、 下水	羽村 570m		(その他) ( 70, 200 )				
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 11 m、規模				165 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	特にない。		街 路	基準方位 北 6 m市道	交通 施設	羽村駅 南東方570m		法令 規制	1 中専 高度(1種) ( 70, 200 ) 準防		
	地域要因の 将来予測	環境の良い住宅地域として熟成しており、地域要因に変化はない。周辺環境は当面は現状のまま推移するものと予測される。											
(3)	最有効使用の判定		戸建住宅地				(4)対象基準地の 個別的 要因	方位 +4.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		193,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		87,400 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エリアの住宅地域、主たる需要者は羽村市内及びその周辺市町に居住する個人、地縁を有する地元住民であり、都心部からの転入者はやや少ない。中規模住宅が多い比較的閑静な住宅地域で、街路、街並み、景観等は良好である。住宅需要は安定しており、新築戸建住宅は3500～4000万円程度で取引されている。地価は緩やかな上昇傾向にある。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域内は、中規模戸建住宅が多い住宅地域であるが、低層の自用建物が多く、収益目的の取引は少ない。駅徒歩圏であるが、自家用車中心の地域でもあり、都心通勤世帯の賃貸需要は弱い。住環境、立地条件等から、代替性、費用性に着目した自用目的の取引が中心である。よって比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、かつ指定基準地、周辺公示地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示 価格 とした	代表標準地 標準地番号		標準地	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 +3.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 198,000 円/㎡			[ 100.6 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 106.1 ]	[ 104.0 ] 100	193,000					
(9) 指定 基準 地の 検討	指定基準地番号		標準地	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -1.0 交通 +1.0 環境 +1.0 行政 -3.0 その他 0.0
	福生(都)-1 前年指定基準地の価格 182,000 円/㎡			[ 101.1 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 98.0 ]	[ 104.0 ] 100	193,000					
(10) 対象 基準 地の 等 前 か	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 191,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[ 一般的 要 因 ]	人口減、物価高、建築費高騰、金利の先行き等、不動産市況に不透明感があるが、需給バランスは安定、地価は緩やかな上昇傾向にある。						
	-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 ]	土地利用形態は変わらず、熟成した住宅地域であり、地域要因に変動はない。						
	変動率 年間 +1.0 % 半年間 %					[ 個別的 要 因 ]	個別的要因に変動はない。						