鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 3日　提出
羽村（都）　－1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　新都市不動産鑑定
羽村（都）　－1	東京都	多摩第６分科会	氏名	不動産鑑定士　黒木中

鑑定評価額	23,100,000 円	１㎡当たりの価格	140,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 2日	(6)路線価	［令和 8年 1月］路線価又は倍率	110,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 1日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	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	羽村市羽東三丁目４３２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）（その他）
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	

(2) 近隣地域

①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　30ｍ、北　30ｍ	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、４．０ｍ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	140,000	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、はけ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) 公示価格を規準とした価格

①□代表標準地 ■標準地 標準地番号	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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳
羽村　－1						
公示価格 138,000 円／㎡	[100.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [102.8]	[105.0] / 100	140,000	

標準化補正			地域要因	
街路	0.0		街路	+1.0
交通	0.0		交通	-4.0
環境	0.0		環境	+6.0
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
福生（都）　－1						
前年指定基準地の価格 184,000 円／㎡	[101.1] / 100	100 / [101.0]	100 / [138.0]	[105.0] / 100	140,000	

標準化補正			地域要因	
街路	0.0		街路	+1.0
交通	0.0		交通	+2.0
環境	0.0		環境	+34.0
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
■継続　□新規
前年標準価格　139,000 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
□代表標準地　□標準地
標準地番号　－
公示価格　円／㎡

②変動率　年間　+0.7 %　半年間　%

③ 価格形成要因の変動状況

［一般的要因］　景気は緩やかに回復しているが、中東情勢等の影響を注視する必要がある。羽村市の総人口は微減している。

［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。

［個別的要因］　個別的要因に変動はない。