別記様式第６

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)-2　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社不動産センター
羽村(都)-2	東京都	多摩第６	氏名	不動産鑑定士　　押谷　誠治

鑑定評価額	31,800,000 円	１㎡当たりの価格	195,000 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]	155,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8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	①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			②地積(㎡)	163 ( )	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中専 (60, 200) 準防 高度(1種) (その他) (70, 200)
	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	

(2)近隣地域	①範囲	東　30　m、西　30　m、南　50　m、北　50　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　15 m、奥行 約　11 m、規模　165 ㎡程度、形状　長方形		

④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
⑤地域要因の将来予測	中規模画地が多く、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	195,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	82,600 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。人気のあるエリアで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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号 羽村-2	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	標準化補正	地域要因
	公示価格 200,000 円/㎡	[100.6] / 100	100 / [101.0]	100 / [106.1]	[104.0] / 100	195,000		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	街路 0.0 交通 +3.0 環境 +3.0 行政 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 福生(都)-1	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 184,000 円/㎡	[101.1] / 100	100 / [101.0]	100 / [98.0]	[104.0] / 100	195,000		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	街路 -1.0 交通 +1.0 環境 +1.0 行政 -3.0 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　193,000 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　+1.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	日銀利上げ、建築費上昇、物価高等の要因があるが、需給バランスは概ね安定、地価は横ばいから緩やかな上昇傾向にある。
			[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。
			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。