

(1) 基準地	①所在及び地番並びに昭島市武蔵野三丁目3番5号 「住居表示」等「武蔵野3-2-20」		②地積 (㎡)		575 ()		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		準工 (60,200) 準防 高度(2種)					
	1.5:1	作業所兼事務所 S3	大規模工場、作業 所等が建ち並ぶ工業 地域	南西6m市道	水道 下水	中神 1.3km	(その他) (70,200)						
(2) 近隣 地域	①範囲	東 100m、西 50m、南 0m、北 20m			②標準の使用	工場、作業所兼事務所または共同住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0m、奥行 約 20.0m、規模 500㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない	街 路	6m市道	交通 施設	中神駅北方 1.3km	法令 規制	準工(70,200) 準防 高度(2種)				
	⑤地域要因の 将来予測	当該地域は工場、作業所等が建ち並ぶ工業地域であるが、コロナ禍の影響で地価水準は経済状況の不透明感を拭えず、横ばいまたは僅かながら下落傾向で推移するものと予測される。											
(3) 最も有効使用の判定	工場、作業所兼事務所または共同住宅地					(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		149,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		76,000 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	同一需給圏は昭島市及び周辺市を中心とした多摩全域の工業地域。需要者の中心は同一需給圏内の交通アクセス利便性及び工業環境を重視する事業者である。基準地は工場、作業所兼事務所等の混在する工業地域であるが、準工業地域内にあるため、用途多様性が認められる。昨今の景気を反映して地価は総じて弱含みであるが工場地は比較的安定している。中心となる価格帯については、用途に多様性があり、規模の大小も雑多であることから把握が困難である。												
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	当該地域は、工場、作業所、事務所等により形成された工業地域である。自目的の取引が多く、比準価格の試算においては取引事例を広範囲に収集した。また、収益還元法も適用したが、収益性と不動産価格の関連性が希薄なことから、比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。決定にあたっては、共同住宅への利用可能性も踏まえ、住宅地との価格水準バランスに留意した。												
(8) 公示 価格 とした 標準地 番号	① ☐ 代表標準地 ☒ 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 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 +1.0 -1.0 0.0 0.0 0.0
	昭島 9-1					149,000							
(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	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡												
(10) 対象 基準地 の前 年の 標準 価格 等か の 検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] コロナ禍の影響による景気後退要因が払拭できず、不動産市場も安定基調とはいえない状況にあるが、工業地の需給は底堅い。									
	前年標準価格 149,000円/㎡			[地域要因] 工業地域の土地の潜在需要は比較的底堅いものの、I、C接近性の良否に左右されるほか、コロナ禍の影響で流動的である。									
	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			[個別的要因] 市場競争力を増減させる要因は特になく、ほぼ標準的である。									
	標準地番号	-											
	公示価格	円/㎡											
	②変動率	年間 0.0%	半年間 %										