

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等						羽村市神明台四丁目4番16外		②地積 (㎡)		2,315 ()		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) (その他) 地区計画等 (70,200)											
	1:2.5		工場		中規模工場のほかに住宅も見られる工業地域		南西8m市道		水道 下水		羽村 1.8km													
(2) 近隣地域	①範囲		東 100m、西 50m、南 100m、北 30m						②標準的使用		中規模工場地													
	③標準的画地の形状等		間口 約 40.0 m、奥行 約 70.0 m、規模 2,800 ㎡程度、形状 長方形																					
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 8m市道		交通施設		羽村駅東 1.8km		法令 規制 準工(70,200) 準防 高度(2種) 地区計画等											
	⑤地域要因の将来予測		街並みは出来上がっており、コロナ禍以外の大きな要因はない。よって、当面の間、現状通りで継続するものと予測する。																					
(3) 最有効使用の判定		中規模工業地						(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		94,300 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		同一需給圏は羽村市及び青梅市を中心とした多摩地区の工業地域である。主たる需要者は地元の中小事業者。付近には低層戸建住宅や中層マンションも見られるが、駅から離れており、工業地としての需要が主体となる。地価は工業地市況が好調であることを背景に、上昇基調で推移してきたが、新型コロナウイルス感染拡大による影響から、地価は下落に転じたが、各種政策等の効果もあり、持ち直し横ばい傾向にある。売買の中心価格帯は数億円レベルが多い。																						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域では自用の事業取引が中心であることから、収益性と不動産価格との関連性は高くない。また、賃貸を想定する収益価格によって工場の地価が形成される傾向もみられないことから収益還元法は適用していない。以上より、比準価格を重視し、代表標準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。																						
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号		東京瑞穂 9-1		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対象基準地の規準価格 (円/㎡)		⑦内訳		標準化補正		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因		街路 +4.0 交通 -4.0 環境 -20.0 行政 -3.0 その他 0.0	
	公示価格		72,000 円/㎡		[101.5 / 100]		[100 / 100]		[100 / 77.5]		[100 / 100]		94,300											
(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 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/㎡		[100]		[100]		[100]		[100]		[100]													
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 継続 新規				前年標準価格 91,600円/㎡				③ 価格形成要因の				[一般的要因]				継続して緊急事態宣言が発出されており、経済状況は厳しい状況にあるが、政府による各種支援策もあり、不動産市場は安定的である。							
	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				標準地番号 - 公示価格 円/㎡								[地域要因]				圏央道の延伸を背景に、同一需給圏が拡大し、広域的に需要者が期待できるという状況変化が継続した。							
													[個別的要因]				個別的要因に変動はなかった。							
	②変動率		年間 +2.9%		半年間 %																			