

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	有限会社松井総合鑑定														
羽村（都） 9－1		東京都	多摩第6分科会		氏名	不動産鑑定士 松井俊明														
鑑定評価額		226,000,000 円			1㎡当たりの価格			97,600 円／㎡												
1 基本的事項																				
(1) 価格時点		令和 4 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 4 年 7 月 2 日		(6) 路線価	[令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率		79,000 円／㎡									
(2) 実地調査日		令和 4 年 6 月 28 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)							
	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		(その他) 地区計画等(70,200)							
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 30 m					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		地域要因に格別の変動は認められず、当面は概ね現状程度。地価水準は、当面、強含みで、それぞれ推移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 97,600 円／㎡			(4) 対象基準地の個別的要因		ない											
		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		同一需給圏は西多摩地域を中心に多摩全域及び隣接する埼玉県南西部地域の工業地域である。主たる需要者は地縁的選好性を有する中小事業者等。周辺には戸建住宅や共同住宅等も見られるが、鉄道駅から距離があり、工業地としての需要が主体となる。工業地に対する需要は旺盛で、西多摩地域においても圏央道や都心へのアクセスが比較的良好で、地価水準も値頃であることから、需要は強く、地価は上昇傾向にある。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		近隣地域を含む周辺工業地域では自用の事業取引が中心となることから、同一需給圏内における実際の工業地の取引事例から導き出される比準価格が重視される。一方、賃貸物件がみられるものの、賃貸を想定する収益価格によって工業地の地価が形成される傾向は少ないことから、収益還元法は非適用とした。以上より、実証性を有する比準価格を重視し、類似地域における標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																		
(8) 公示価格とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 東京瑞徳 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 0.0 環境 -24.5 行政 -2.0 その他 0.0	
	公示価格 73,800 円／㎡		[101.5] / 100		100 / [100]		100 / [76.9]		[100] / 100		97,400			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	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					その他						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規					③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 景気は持ち直しの動きがみられる。工業地に対する需要は、物流適地を中心に強い状況にあり、地価水準は上昇傾向にある。												
	前年標準価格 94,300 円／㎡							[地域要因] 特段の変動はないが、近年の圏央道の延伸等により、立地の優位性が継続している。												
	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／㎡							[個別的要因] 特段の変動はない。												
	②変動率		年間 +3.5 %		半年間 %															