

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月5日提出
羽村(都)9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)プライム不動産鑑定	
羽村(都)9-1	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士	山口 徹雄
鑑定評価額		245,000,000 円	1㎡当たりの価格	106,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 4日	(6)路線価	[令和 5年 1月]	84,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 2日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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	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				地積 (㎡)	2,315 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	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	範囲	東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 30 m				標準的使用	中規模工場地					
	標準的画地の形状等		間口 約 40 m、奥行 約 70 m、規模				2,800 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	8 m市道	交通施設	羽村駅 東方1.8km		法令規制	準工 (70, 200) 準防高度(2種0m) 地区計画等	
	地域要因の将来予測		住宅地域に近接している工業地域として街並みは出来上がっており、当面の間、地域要因は現状のまま推移するものと予想される。地価は横這い又はやや強含みで推移していくものと予想される。									
(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 106,000 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、多摩地区全域の工業地域と、さらには埼玉県から神奈川県にかけての圏央道沿線の工業地域。主な需要者は中小規模の事業者。近年の圏央道延伸による交通条件の向上により同一需給圏は広がってきた。周辺には住宅も見られるが、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。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	地価は売買市場における需要と供給のバランスを中心に形成されている。賃貸中の工場や事業所も多少はあるが賃貸事業による収益性と地価との関連性が低いことから、収益還元法は適用できない。一方、比準価格は、評価対象不動産と類似性の高い工業地事例から求められており信頼性が高い。よって比準価格を標準とし、類似地域における標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示標準価格とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 東京瑞穂9-1		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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 -3.0 環境 -22.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格 79,300 円/㎡		[103.0] 100	100 [100.0]	100 [77.1]	[100.0] 100	106,000					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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						
(10) 対象標準価格等の前年の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 97,600 円/㎡				価格変動要因の	[一般的要因] 日本では低金利が続き、一部で天井感が生じつつも、地価動向は強含みで推移している。工業地需要は物流適地を中心に引き続き強い。						
	-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 円/㎡					[地域要因] 特筆すべき変動はない。						
	公示価格 円/㎡					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 +8.6 % 半年間 %											