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)9-1　　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)9-1	東京都	多摩第６	氏名	不動産鑑定士　　押谷　誠治

鑑定評価額	308,000,000 円	１㎡当たりの価格	133,000 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]	105,000 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 東方1.8km　法令規制：準工 高度(2種) 地区計画等 (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	製作所、営業所、工場等が見られる工業地域で、一定の工業用途が集積している。中規模画地が中心、地価は安定的に推移するものと予測される。		

(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　133,000 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、多摩エリア全域の工業地域、需要者は製造業者、倉庫業者等であり、高速道路、幹線道路、消費地等との位置関係を重視し意思決定を行っている。最寄り幹線道路は国道１６号線、高速ＩＣからの距離は普通程度、輸送効率の利便性は概ね良好、工業地について規模により需要の強弱が異なり、製造業用地の需要は平均的である。全体的に供給は少なく物件競合等により高値取引も予測される。地価は１００，０００円～１５０，０００円程度で推移。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は生産効率、輸送効率を重視して取引が行われる自用地を中心とする中規模工業地域である。中規模画地が多く、主として自用の製造業、倉庫業で構成され、工場等を賃貸目的とする投資需要は見られず、適正な賃貸事例も存しない為、収益還元法は適用しない。対象地周辺は画地規模、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、代表標準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 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	地域要因
	公示価格 97,000 円/㎡	[103.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [75.4]	[100.0] / 100	133,000		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	街路 +4.0 交通 0.0 環境 -26.0 行政 -2.0 その他 0.0

(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号	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 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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　124,000 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　+7.3 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況	
[一般的要因]	物流需要、データセンター需要は強い。製造業は為替の動きにより売上増減が激しく、需要に強弱がある。
[地域要因]	土地利用形態は変わらず、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。