

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中央グループ東京虎ノ門オフィス	
瑞穂（都） 9-1	東京都	多摩第6分科会	氏名	不動産鑑定士	盛田直浩

鑑定評価額	165,000,000 円	1㎡当たりの価格	62,500 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 路線価又は倍率	[令和 4年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 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	西多摩郡瑞穂町大字二本木字東榎ノ口426番				②地積 (㎡)	2,644	⑨法令上の規制等	工業 (60,200) 準防								
	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	箱根ヶ崎 2.4km	(その他) (80,200)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 190m、南 60m、北 100m			②標準的使用	工場地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 40.0m、奥行 約 60.0m、規模 2,400㎡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	北、12.8m	交通	箱根ヶ崎駅 北 2.4km	法令	工業 (80,200) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は工場地域として熟成しつつあり、当面は現状を維持するものと予測する。															
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +2.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	62,500 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	同一需給圏の範囲は、西多摩地域全般における中小規模の工場・倉庫・配送所等が集積する工業地域であり、圏央道等幹線道路との系統・連続性を持つ広域的な地域と判断できる。主たる需要者は、製造業・運送業・倉庫業を運営する中小事業法人、投資法人等である。工業地域は流通業関連施設を中心に不動産需要は安定的に推移している。取引においては、土地の規模が一定しないため、取引の中心となる価格帯の把握は困難である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	工場、倉庫、配送センター等が建ち並ぶ工業地域では自用目的の取引が主であり、近隣地域、類似地域において信頼しうる取引事例を収集し得た。対象基準地周辺は自用事業物件が占め、賃貸事例は少なく、土地価格に見合う家賃設定が困難なことからも賃貸経営は経済合理性を持たないため、収益還元法は適用しなかった。したがって、比準価格を重視し、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地	東京瑞穂 9-1	② 時点修正	[101.3]	③ 標準化補正	100	④ 地域要因の比較	100	⑤ 個別的要因の比較	[102.0]	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	62,200	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格	73,800 円/㎡	[100]	[100]	[122.5]	100	その他	0.0	交通 0.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	行政 0.0	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	100	④ 地域要因の比較	100	⑤ 個別的要因の比較	[]	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	100	⑦ 内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	[]	[]	100	その他	100	交通	環境	画地	行政	その他	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	前年標準価格	61,000 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因]	コロナ禍による経済活動の制限が解除しつつあり、不動産市況は利便性の劣る地域を除き回復基調にある。									
	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]	配送所・倉庫等の流通業務関連の土地も多い工業地域であり、地域要因に特段の変化は見られない。							
	②変動率	年間	+2.5%	半年間	%		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。									