

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	石井不動産鑑定事務所
青梅(都)9-1	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 石井 一嘉 印

鑑定評価額	263,000,000 円	1㎡当たりの価格	79,500 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月2日	(6)路線価	[令和3年1月]	63,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3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					

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	青梅市末広町一丁目4番3				地積 (㎡)	3,305 ()	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	工専 (60, 200) 準防			
	1:1.2	工場、倉庫兼事務所等	中規模の工場等が建ち並ぶ工業地域	北東8m市道	水道、ガス、下水	小作 1.3km	(その他) 特別用途地区 (70, 200)			
(2)近隣地域	範囲	東 120 m、西 130 m、南 150 m、北 90 m			標準的使用	工場地				
	標準的画地の形状等	間口約 50 m、奥行約 60 m、規模 3,000 ㎡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	小作駅 北東方1.3km	法令規制 工専 (70, 200) 準防 特別用途地区		
	地域要因の将来予測	広域幹線道路の輸送手段に優れており、不動産需要が強い地域要因に特段の変動は認められず、土地利用についても、当面は、ほぼ現状の態様で推移していくものと予測される。								
(3)最有効使用の判定	工場地				(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	79,500 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	同一需給圏は西多摩地域を中心とする圏央道にアクセス良好な工業地域である。主な需要者は製造業、物流業等を行う中堅企業であるが、大規模な土地については近年物流関係を中心に大企業の需要も増えつつあり地価は上昇傾向にある。新型コロナウイルスの影響は物流用地を中心にあまり受けていない。売買の中心価格帯は規模や個性により開きがあるが、数億円のものが多い。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は中規模工業地域で、自己利用目的による取引が大部分を占める地域であるため、賃貸市場は活発ではなく、地価は自己使用を前提とした需要と供給のバランスにより形成されている。よって不動産賃貸による収益性と地価の関連性は低いので、収益還元法は適用しなかった。以上より、同一需給圏内において取引された事例より比準された比準価格を標準に、代表標準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	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 -11.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 東京瑞穂9-1	公示価格 72,000 円/㎡	[101.5] / 100	100 [100.0]	100 [92.6]	100 [100.0]	78,900			
(9)指定基準地	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	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)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	76,500 円/㎡	価格形成要因の	[一般的] 市内の人口は減少傾向であるが、物流施設用地については需要が強く、工業地にその要因が波及している。			
	-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] 圏央道による輸送手段が良くなり、工業系の不動産需要はやや強い状況にある。	
	変動率	年間	+3.9 %	半年間	%			[個別的] 個別的要因に変動はない。		