鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4年 7月 4日　提出
青梅（都）　9－1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　新都市不動産鑑定
青梅（都）　9－1	東京都	多摩第６分科会	氏名	不動産鑑定士　　黒木中

鑑定評価額	277,000,000 円	１㎡当たりの価格	83,800 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	65,000 円／㎡
						倍
(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	
(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	青梅市末広町一丁目４番３			②地積（㎡）	3,305（　　）	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	工専(60,200) 準防 (その他) 特別用途地区(70,200)
	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	

(2)近隣地域	①範囲	東　120ｍ、西　130ｍ、南　150ｍ、北　90ｍ			②標準的使用	工場地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　50.0 ｍ、　奥行　約　60.0 ｍ、　規模　3,000 ㎡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	小作駅北東 1.3km	法令規制	工専(70,200) 準防 特別用途地区
	⑤地域要因の将来予測	工業地域としてほぼ熟成しており、現状のまま推移するものと予測する。圏央道の伸延による同一需給圏の拡がりにより、相対的に割安感があり、それが解消されるまでは地価は強含みで推移していくと予測する。						

(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　83,800 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及び埼玉県南部における圏央道インターへのアクセスが良好な工業地域。圏央道の延伸により利便性が向上し、同一需給圏は拡大傾向にある。主な需要者は、同一需給圏に地縁を有する中小規模の事業者や物流業者。ネット通販の更なる拡大に伴う物流の増加から、倉庫利用地等の需要は底堅いが、取引件数は少なく、規模もまちまちで、中心価格帯の把握は難しい。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用目的の取引が主な工業地域であり、土地を含めた投資採算は見込めないため、収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する５取引事例から求められた試算価格を基に調整決定されたものであり、実証的で、規範性のあるもので、信頼性は高い。したがって、比準価格を標準とし、代表標準地との均衡にも留意して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。		

(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　73,800 円／㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [89.4]	[100] / 100	82,600		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 -14.0 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	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　79,500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　+5.4％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］	感染対策の結果、経済社会活動の正常化が進み、景気の持ち直しが期待される。一方で急激な円安や物価高の影響を注視する必要がある。
		［地域要因］	主だった地域要因の変動はない。物流倉庫の需要増や工場の国内回帰の動きにより、工業地の地価は上昇している。
		［個別的要因］	個別的要因の変動はない。