

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷津不動産鑑定所
青梅(都)9-1	東京都	多摩第 6	氏名	不動産鑑定士 谷津 繁
鑑定評価額	299,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	90,500 円/m ²

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]	70,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	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	所在地及び地番並びに「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 50.0 m、奥行 約 60.0 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		地域要因に大きな変化は見られないため、当面は中規模の工場が建ち並ぶ工業地域として現状を維持するものと予測する。											
(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 90,500 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	同一需給圏は多摩全域であるが、主として「JR青梅線、五日市線沿線の西多摩地域の工業地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁の選好性を有した事業者が多く、同一需給圏の拡大傾向も認められる。当該地域は中規模工場が集積し、圏央道「青梅IC」へのアクセスも良いことから需要も安定しており、地価は強含みで推移している。なお、中心となる価格帯については、取引事例が少なく規模の大小も雑多であることから把握が困難であった。													
(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場としての土地利用が多い工業地域であるが、工場や倉庫等の賃貸需要は少ない。需要者の土地取得は工場用地として自用目的での取引が主体であるほか、賃料水準も低位で推移するなど、収益性が高いとは言いがため収益価格は求めなかった。よって、比準価格を標準とし、代表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	■ 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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	+4.0 0.0 -1.0 0.0 -12.0
	公示価格 79,300 円/㎡		[103.0] 100	100 [100.0]	100 [90.6]	[100.0] 100	90,200							
(9)指定基準地からの検討	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	対象基準地の比準価格 (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)対象基準地の前年の標準価格等	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 83,800 円/㎡				変動状況要因の形成	一般的要因	市の人口は概ね安定的であり、景気の回復傾向を反映して不動産取引も比較的堅調だが、市場性等の優劣による需要の二極化が見られる。							
	-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/㎡					地域要因	比較的成熟度の高い工業地域として環境を維持しているが、不動産需要を喚起するような地域要因の変動は認められない。							
						個別的要因	個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間	+8.0 %	半年間		%								