

令和 3年 7月 5日 提出
青梅 (都) 9-2 宅地-1

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] 路線価又は倍率	73,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		青梅市今井三丁目4番22			②地積 (㎡)	1,769 ()	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		工業 (60,200) 準防
	1.5:1	工場兼事務所	中小規模の工場、倉庫が建ち並ぶ工業地域	東8m市道	水道、 下水	小作 2.9km		(その他) 特別用途地区 (70,200)

近隣地域

①範囲	東 60 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m				②標準の使用	工場地			
③標準的画地の形状等	間口 約 53.0 m、		奥行 約 34.0 m、		規模 1,800 m ² 程度、		形状 長方形		
④地域的特性	特記	圏央道青梅 I C まで約 650 m		街路	8 m市道	交通施設	小作駅北東方 2.9km	法令規制	工業 (70,200) 準防
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が、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	92,000 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、西多摩地域・多摩地域内の工業地域並びに圏央道沿線の工業地域。主な需要者は、関東一円を基盤に持つ中小規模事業者。コロナ禍にあっても、通販需要の拡大による物流関連施設の需要は底堅く、圏央道インター近くの交通利便性の高い工業地の地価は強含みで推移している。取引規模はまちまちで中心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	近隣地域は自用目的の取引が主な工業地域であり、賃貸用倉庫や工場も散見されるが、旧来からの土地所有者によるものが多く、土地を含んだ投資採算は考慮外であるため、収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は、周辺類似地域から対象不動産と類似性の高い現実の取引事例を基に求められたものであり、信頼性は高い。したがって、比準価格を標準とし、周辺工業地価格の動向をも考慮し、周辺公示地等との検討を踏まえ、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 対象標準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	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 -2.0 環境 -20.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格 72,000 円/㎡	$\left[\frac{101.5}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{79.9} \right]$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	91,500		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 -2.0 環境 -20.0 行政 -2.0 その他 0.0

(9) からの検討 指定基準地	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	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/㎡	[<u> </u>] 100	[<u>100</u>] [<u> </u>]	[<u>100</u>] [<u> </u>]	[<u> </u>] 100						

(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規				③ 価格形成要因の變動状況	[一般的要因]	新型コロナウイルス感染拡大防止のための自粛の影響により、一般経済は厳しい状況にある。地価は地域により多様な動きを見せている。
	前年標準価格 88,000円／㎡					[地域要因]	主だった地域要因の変動はないが、コロナ禍の影響で通販需要が増え、物流倉庫用地を含む工業地の地価はやや強含みで推移している。
	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					[個別的要因]	個別的要因の変動はない。
	□代表標準地 □標準地						
	標準地番号 -						
	公示価格 円／㎡						
	②変動率	年間	+4.5%	半年間	%		