

鑑 定 評 価 書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 5日提出
青梅(都)9-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	白鷺不動産鑑定
青梅(都)9-2	東京都	多摩第 6	氏名	不動産鑑定士 中澤 信行
鑑定評価額	172,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	97,000 円/m ²

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 3 日	(6)路線価	[令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	75,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		青梅市今井三丁目 4 番 2 2				地積 (㎡)	1,769 ()	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)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 50 m、北 50 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 35 m、規模		1,700 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	圏央道青梅 I C まで約 6 0 0 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 特別用途地区		
	地域要因の 将来予測	圏央道青梅 I C に近い工業団地としてほぼ熟成しており、今後も現状を維持しつつ推移していくものと予測する。同一需給圏内で割安感があり、地価は上昇傾向で推移していくものと予測する。											
(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 97,000 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、圏央道八王子西 I C ～入間 I C 周辺の工業団地や北多摩西部の工業地域等である。需要者は物流や工業系の事業者まで考えられる。当該工業団地は青梅 I C に近い点など立地にも恵まれており、圏央道の延伸もあり、工業系用地の需要は根強く、地価は上昇傾向である。同一団地内での取引も見られるが、土地の規模も様々であるため、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	近隣地域等においては自用物件としての取引が中心であり、収益目的の取引は少ないため、収益方式の適用は断念した。取引事例比較法において採用した事例は広域に及んだが、市場性を反映しており、規範性は高い。したがって、本件においては市場の取引実態を反映した比準価格を重視し、類似の公示地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公 規 価 示 準 と し た 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 の標準価格 (円/㎡)	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 0.0 環境 -24.0 行政 -2.0 その他 0.0	
	公示価格 73,800 円/㎡		[101.5] 100	100 [100.0]	100 [77.5]	[100.0] 100	96,700						
(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 標準価格等 の検討	-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 92,000 円/㎡				価格形成要因の 変動状況	[一般的 要 因]	景気は持ち直しの動きが見られる。青梅市の総人口は微減傾向であるが、社会増は続いている。地価は横ばい又は強含みとなっている。						
	-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 要 因]	ほぼ熟成している工業団地であり、特段の地域要因の変化はない。需要の増加を受けて、地価は上昇傾向である。						
						[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間	+5.4 %	半年間		%							