

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 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	株式会社 新都市不動産鑑定
青梅（都） 9－2	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	182,000,000 円		1㎡当たりの価格	103,000 円／㎡

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] 路線価又は倍率	81,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 5 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					

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)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			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 35.0 m、規模 1,700 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	圏央道青梅ICまで約600m	街路	8m市道	交通施設	小作駅北東2.9km	法令規制	工業(70,200)準防特別用途地区			
	⑤地域要因の将来予測	既存の工業地域としてほぼ成熟しており、当面は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、相対的な割安感があり、地価は強含みで推移すると予測する。										
(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 103,000 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、西多摩地域及び北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。通販需要の拡大により、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便利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、周辺類似地域の実証的な取引事例より求められたもので、規範性は高い。したがって、比準価格を標準とし、周辺の工業地の価格動向を考慮し、周辺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) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	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	街路 0.0	地域要因	街路 +4.0	
	標準地番号 東京瑞穂 9-1							交通 0.0	交通 0.0			
(9) 指定基準地からの検討	公示価格 79,300 円/㎡	[103.0] 100	100 [100]	100 [79.5]	[100] 100	103,000	⑦内訳	環境 0.0	環境 -22.0			
								画地 0.0	行政 -2.0			
								行政 0.0	その他 0.0			
								その他 0.0				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	街路	地域要因	街路	
	-							交通	交通			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			環境	環境			
								画地	行政			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	景気は緩やかに回復しており、地価も緩やかに回復している。物価上昇や円安の影響により、不動産取引の総額は上昇傾向にある。						
	前年標準価格 97,000 円/㎡				[地域要因]	主だった地域要因の変動はない。圏央道IC近くの工業地の地価は上昇している。						
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 -											
	公示価格 円/㎡											
	②変動率	年間 +6.2 %	半年間 %									