

## 鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月3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	株式会社エスクロー・エージェント・ジャパン
青梅(都)9-1	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 盛田 直浩
鑑定評価額	329,000,000 円	1㎡当たりの価格	99,500 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月2日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	75,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6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	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				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 特別用途地区 ( 70, 200 ) 準防	
	地域要因の将来予測		地域要因に変動を与える要因はなく、当面は主として中規模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 99,500 円/㎡				(4) 対象基準地の個別的要因		ない				
	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		同一需給圏は多摩地域全域であるが主として J R 青梅線、五日市線、八高線、西武拝島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であるが、近年地縁を超えた事業者も進出しつつある。当該地域は中規模工場が集積し、圏央道「青梅 I C」へのアクセスも良好であり需要も安定している。なお、中心となる価格帯については、取引事例が少なく、画地規模が様々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り、同一需給圏内の類似地域において信頼しうる取引事例を収集し得た。他方、工場や倉庫等の賃貸需要が周辺地域ではあまり見られず賃貸事例も少ないため、収益価格は求めなかった。よって、比準価格を重視し、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) 公示標準価格とした	代表標準地 標準地		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	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) 指定からの検討	公示価格		[ 103.6 ]	100	100	[ 100.0 ]	98,600	内訳	環境 0.0	環境 -2.0			
	85,400 円/㎡		100	[ 100.0 ]	[ 89.7 ]	100			画地 0.0	行政 0.0			
									行政 0.0	その他 -12.0			
									その他 0.0				
(10) 対象標準地の検討	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 0.0	地域要因	街路 0.0	
	前年指定基準地の価格			100	100				交通 0.0	交通 0.0			
(10) 対象標準地の検討	円/㎡		[ ]	100	[ ]	[ ]	100	内訳	環境 0.0	環境 0.0			
			100	[ ]	[ ]				画地 0.0	行政 0.0			
									行政 0.0	その他 0.0			
(10) 対象標準地の検討	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の形成状況	[ 一般的要因 ] 市の人口は概ね安定的であり、景気の回復傾向も見られ不動産市場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。								
	継続 新規				[ 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おり更なる不動産需要を喚起するほどの地域要因の変動は認められない。								
	前年標準価格 90,500 円/㎡				[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。								
	-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												
(10) 対象標準地の検討	代表標準地 標準地												
	標準地番号												
	公示価格 円/㎡												
(10) 対象標準地の検討	変動率	年間	+9.9 %	半年間	%								