

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)9-2 宅地-1

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)9-2	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 谷津 繁
鑑定評価額	193,000,000 円		1㎡当たりの価格	109,000 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	85,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和6年6月14日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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 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	地域要因に大きな変化は見られないので、当面は中小規模の工場や倉庫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 109,000 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	同一需給圏は多摩全域であるが、主として J R 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。当該地域は中小規模工場が集積し、圏央道「青梅 I C」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	当該地域は中小規模工場や倉庫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や倉庫用地として自用目的での取引が主であるほか、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、同一需給圏内の類似地域に存する公示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	公示価格 85,400 円/㎡	[103.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [81.5]	[100.0] / 100	109,000		画地 0.0	交通 0.0		環境 0.0	行政 -2.0
(9) 指定からの検討	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	対象基準地の標準価格 (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) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 103,000 円/㎡			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、緩やかな回復基調にある景気動向を反映して不動産取引も比較的堅調であるが、地価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] 自用の中小規模工業地域として環境を維持しており、主だった地域要因の変動は認められないものの、地価は上昇傾向が続いている。								
	変動率 年間 +5.8 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								