

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社プライム不動産鑑定
青梅(都)9-1	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 山口 徹雄
鑑定評価額	367,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	111,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 2日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	83,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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 52.0 m、奥行 約 64.5 m、規模				3,305 ㎡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		中規模の工業地域として街並みは概ね出来上がっており、事業者の移り変わりや再建築などはあっても地域要因に大きな変動はないと予想される。地価は強含みで推移していくと予想される。													
(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		111,000 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、多摩地区全域の工業地域と、さらには埼玉県から神奈川県にかけての圏央道沿線の工業地域。主な需要者は関東圏の事業者。近年の圏央道延伸による交通条件の向上により同一需給圏は広がってきた。e コマースを背景とした物流需要やデータセンター需要と低金利が追い風になっている。取引規模はまちまちで中心価格帯はないが、1 億円から数億円の取引となる。													
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由			地価は、工業地としての自己使用を前提とした需要と供給のバランスを中心に形成されている。貸倉庫等も存するが暫定的な土地利用でありその収益性と実勢地価の関連は低いので収益還元法は適用せず、原価法による積算価格も実勢価格との関連がほとんど無いので求めず、また開発法は開発想定に適した土地でないで適用しなかった。よって、比準価格を標準とし、類似する標準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示規 準とし た価格	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 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+3.0 -4.0 -13.0 0.0 0.0
	標準地番号 東京瑞穂9-1		公示価格		[103.6] 100	100 [100.0]	100 [86.0]	[100.0] 100	111,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0			
(9) 指定 基準 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 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	標準化 補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他							
(10) 対象基 準地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的要因 データーセンターや物流施設への需要に先導され、引き続き工業地域の地価動向は強い。										
	前年標準価格 99,500 円/㎡					地域要因 特筆すべき変動はない。										
	-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 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/㎡															
変動率 年間 +11.6 % 半年間 %																