別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 8 年地価調査）

令和　8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	セントラル・アプレイザル株式会社
青梅(都)9-2	東京都	多摩第６	氏名	不動産鑑定士　　盛田　直浩

鑑定評価額	214,000,000 円	１㎡当たりの価格	121,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　8年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　8年　7月　2日	(6)路線価	[令和　8 年 1月] 路線価又は倍率	94,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8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 m、奥行 約　35 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 北東方2.9km	法令規制：工業 特別用途地区 (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に大きな変化は見られず、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の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　121,000 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ＪＲ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的選好性を有した事業者であるが、同一需給圏外からの算入も認められる。当該地域は中小規模工場が集積し、圏央道「青梅ＩＣ」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。なお市場の中心となる価格帯は、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り、賃料水準も低位で推移するなど、収益性が高いとは言い難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)公示価格を規準とした価格

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		
標準地番号 東京瑞穂9-1						標準化補正	街路 0.0	地域要因 街路 +4.0
公示価格 97,000 円/㎡	[102.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [82.7]	[100.0] / 100	120,000		交通 0.0	交通 0.0
							環境 0.0	環境 -1.0
							画地 0.0	行政 -2.0
							行政 0.0	その他 -18.0
							その他 0.0	

(9)指定基準地からの検討

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
前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			交通	交通
							環境	環境
							画地	行政
							行政	その他
							その他	

(10)対象基準地の前年からの検討

①-1 対象基準地の検討
■ 継続　□ 新規
前年標準価格　115,000 円/㎡
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
標準地番号
公示価格　円/㎡
②変動率　年間　+5.2 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 人口はここ数年微減だが景気は回復基調で不動産市況は持ち直しつつある。利便性等の優劣による地価の二極化状態が続く。

[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。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。