

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	白鷺不動産鑑定
青梅(都)5-1	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 中澤 信行 印
鑑定評価額	76,200,000 円		1㎡当たりの価格	137,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月2日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	110,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		青梅市仲町2 9 5 番外			②地積 (㎡)	(556)	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		商業 (80, 500) 防火
	1:3	店舗 R C 3		小売店舗、銀行等が建ち並ぶ古くからの商業地域	南11.2m都道、背面道	水道、ガス、下水	青梅 280m		(その他) 一部土砂警戒 (100, 500)
(2) 近隣地域	①範囲 東 80 m、西 40 m、南 50 m、北 0 m			②標準的使用 中低層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 42 m、規模 550 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 1 . 2 m都道	交通施設	青梅駅 南西方280m	法令規制	商業 (100, 500) 防火 一部土砂警戒
	⑤地域要因の将来予測	青梅駅に近い幹線道路沿いの商業地域である。空室への入居も散見され、回復感もうかがえる。土地需要はやや弱く、地価は弱含みで推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地					(4)対象基準地の個別的要因	二方路 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 137,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 96,400 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	同一需給圏は青梅市及び周辺市町における商業地域、近隣商業地域等である。需要者は地元で事業展開する法人や個人事業主、居住目的の個人、不動産業者等である。商業施設の空室への入居も見られ、以前に比べ街の活気も感じるが、周辺地域においては繁華性の低い路線地域などで安価な取引が散見された。土地需要は徐々に回復しつつあるものと思われる。近隣地域の土地の価格水準としては1 0 ～ 1 5 万円/㎡程度である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は青梅駅に近い幹線沿いの商業地域であり、店舗、事務所等の需要は弱いながらも一定程度見込める地域であるが、地域的な賃料水準がやや低い。また、自用目的の取引が多い地域であり、収益価格はやや低位に試算された。従って、取引の実態を反映した実証的で説得力のある比準価格を重視し、収益価格を参考とし、周辺公示地や指定基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	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 -2.5 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 -2.0 環境 +6.0 行政 -10.0 その他 0.0
	標準地番号 青梅5-2 公示価格 126,000 円/㎡	[99.8] 100	100 [97.5]	100 [94.4]	[100.0] 100	137,000			
(9) 指定からの検討	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 -2.0 環境 +45.0 行政 -10.0 その他 0.0
	羽村(都)5-1 前年指定基準地の価格 177,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [129.2]	[100.0] 100	137,000			
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 138,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 景気は持ち直しの動きが続いているものの、一部で弱さが増している。青梅市の人口は微減傾向、商業地の地価は弱含みとなっている。				
	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 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 仲町の人口は減少傾向である。特段の地域要因の変動はない。地価は弱含みである。				
	②変動率 年間 -0.7 % 半年間 %				[個別的要因] 測量により地積が修正され減少したが、土地単価への影響は無いものと判断した。				