

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	石井不動産鑑定事務所
青梅(都)5-1	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 石井 一嘉
鑑定評価額	76,700,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	138,000 円/m <sup>2</sup>	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月2日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和4年1月]	110,000 円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和4年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			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	青梅市仲町295番外				地積(m <sup>2</sup> )	556	法令上の規制等	商業(80,500) 防火					
	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	(その他) 土砂警戒(100,500)							
(2)近隣地域	範囲	東80m、西40m、南50m、北0m 標準的使用 中層店舗事務所併用地												
	標準的画地の形状等	間口約13m、奥行約42m、規模550m <sup>2</sup> 程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	11.2m都道	交通施設	青梅駅南西方280m	法令規制	商業(100,500) 防火 土砂警戒					
	地域要因の将来予測	青梅駅に近い、旧青梅街道沿いに中低層の店舗が建ち並ぶ近隣商業地域。青梅駅前では市街地再開発事業が施行中で、地域の活性化が期待される。地価は概ね横這いからやや上昇傾向で推移していくと予測される。												
(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		138,000 円/m <sup>2</sup>										
	収益還元法	収益価格		97,000 円/m <sup>2</sup>										
	原価法	積算価格		/ 円/m <sup>2</sup>										
	開発法	開発法による価格		/ 円/m <sup>2</sup>										
(6)市場の特性	同一需給圏は西多摩地域内の近隣商業地域及び路線商業地域。主な需要者は、同一需給圏内に地縁を有する事業者や個人等である。地域は青梅駅前の旧青梅街道沿いにある古くからの商店街として街並みが出来ているが、商業繁華性は低い。青梅駅前の再開発事業が進行中であり、地域の活性化が期待されている。画地規模が多様で、取引件数も少ないことから、中心価格帯の把握は難しい。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は駅に近い幹線道路沿いの商業地域であるが、自用目的の取引が主で、収益目的の取引は少ない。賃貸需要も弱く、賃料水準も高くないため、収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は、周辺類似地域における現実の取引事例を基に求められたものであり、取引の実態を反映した実証的で説得力のある価格といえる。したがって、収益価格は参考に留め、比準価格を中心とし、周辺公示地等との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。													
(8)公示価格とした	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	対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号	青梅5-2	[100.0]	100	100	[100.0]	138,000		環境	交通	0.0	行政	-2.0	
(9)指定からの検討	指定基準地番号	羽村(都)5-1	[101.1]	100	100	[100.0]	138,000	環境	環境	0.0	行政	+5.0		
	前年指定基準地の価格	177,000 円/m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[130.1]	100	138,000	画地	画地	0.0	行政	-10.0		
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格		137,000 円/m <sup>2</sup>		内訳	行政	行政	0.0	その他	0.0	
	-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/m <sup>2</sup>	その他	その他	0.0	その他	0.0
	変動率	年間	+0.7%	半年間	%									
	変動状況	[一般的要因] 市内の人口は減少傾向で、高齢化率は上昇傾向。不動産市場の先行きは不透明であるが、コロナ禍の影響は落ち着きつつある。 [地域要因] 主だった地域要因の変動はないが、青梅駅前の市街地再開発事業は、組合の設立が令和3年に認可され、令和4年度に建物は解体予定。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。なお、土砂災害警戒区域は対象地の一部である。												