

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

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)5-1	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 谷津 繁
鑑定評価額	77,800,000 円	1㎡当たりの価格	140,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月4日	(6)路線価	[令和5年1月]	110,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	所在及び地番並びに「住居表示」等	青梅市中町295番外				地積 (㎡)	556 ()	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	商業 (80,500) 防火 (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550㎡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	地域要因に大きな変化は見られないので、当面は都道沿いの近隣商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	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	140,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	90,900 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JR青梅線・五日市線・八高線沿線を中心とする西多摩地域の商業地域。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁の嗜好性を有した事業者が多く、同一需給圏外からの転入者は少ない。駅に近接するものの商業繁華性は低く、コロナ禍以後も新規出店等は少ないが、緩やかな持ち直し傾向が続いている景気動向を反映し、地価は回復基調で推移している。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ため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	当該地域は小売店舗や銀行等が見られる都道沿いの商業地であるが、商業繁華性に乏しい。景気は緩やかな回復基調が続いているものの、当該地域の店舗や事務所等の需要は依然停滞傾向にある。また、近隣地域における店舗及び事務所並びに住宅等の賃料水準は低位で推移しており、収益性が高いとは言い難い。よって、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけて、周辺の公示地並びに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	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	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
	標準地番号 青梅5-2	[100.5] / 100	100 [97.5]	100 [93.5]	[100.0] / 100	140,000	標準化補正	街路 +1.0 交通 -2.0 環境 +5.0 行政 -10.0 その他 0.0
(9) 指定基準地	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	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
	羽村(都)5-1	[102.2] / 100	100 [100.0]	100 [131.8]	[100.0] / 100	139,000	標準化補正	街路 +1.0 交通 -2.0 環境 +48.0 行政 -10.0 その他 0.0
(10) 対年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[一般的要因]	市の人口は概ね安定的であり、景気回復傾向を反映して不動産取引も比較的堅調だが、市場性等の優劣による需要の二極化が見られる。		
	前年標準価格	138,000 円/㎡				[地域要因]	都道沿いの近隣商業地域として環境を維持しているが、不動産需要を喚起するような地域要因の変動は認められない。	
	-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	円/㎡						
	変動率	年間 +1.4 %	半年間 %					