

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)5-2	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 石井 一嘉 印
鑑定評価額	97,600,000 円	1㎡当たりの価格	182,000 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 145,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種類別 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	青梅市野上町四丁目4番5			地積 (㎡)	536 ()	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	近商 (80,300) 準防高度(2種)		
	1:1.5	事務所 S6	中層店舗ビル、事務所等が混在する路線商業地域	北20m都道	水道、下水	河辺 580m	(その他) (90,300)		
(2)近隣地域	範囲	東60m、西60m、南30m、北50m			標準的使用	中層店舗住宅併用地			
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約25m、規模500㎡程度、形状長方形							
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	河辺駅 北東方580m	法令規制	近商 (90,300) 準防高度(2種)		
	地域要因の将来予測	青梅街道沿いのロードサイド店舗、事務所、共同住宅等が集積する路線商業地域としてほぼ熟成しており、今後も現状を維持しつつ推移していくものと予測する。地価は弱含みで推移していくものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	中低層店舗事務所併用地			(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	182,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	150,000 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	同一需給圏は西多摩地域の路線商業地域等である。需要者は、地元の法人、チェーン店を展開する事業者、資本金のある個人等が中心となる。店舗や事務所としての需要は弱い住宅地価格と接近しているため、住宅利用も考慮して市場では取引されている。新型コロナウイルス感染症の影響のため飲食店の営業は低迷しており、地価はやや弱含みにある。取引の土地の規模も様々で、個性も様々であり、取引件数も少ないことから、中心価格帯の把握は困難である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域はロードサイド店舗等が集積する路線商業地域であり、店舗等の需要が見込める地域であるが、地域的な賃料水準が低い。また投資需要が弱く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。よって規範性のある取引事例より求めた比準価格を標準とし、収益価格を参考として、標準地や指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(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 地域要因 0.0	街路 0.0 交通 +2.0
	標準地番号 青梅5-3						標準化補正	環境 -7.0	
	公示価格	[99.8] 100	[100.0] 100	[100.0] 100	[100.0] 100	183,000	画地 0.0	行政 0.0	
	174,000 円/㎡	100	[100.0]	[94.9]	100		行政 0.0	その他 0.0	
							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 地域要因 0.0	街路 0.0 交通 -1.0
	羽村(都)5-1						標準化補正	環境 -2.0	
	前年指定基準地の価格	[100.0] 100	[100.0] 100	[100.0] 100	[100.0] 100	182,000	画地 0.0	行政 0.0	
	177,000 円/㎡	100	[100.0]	[97.0]	100		行政 0.0	その他 0.0	
							その他 0.0		
(10)対象基準地の前年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規	前年標準価格 183,000 円/㎡		[一般的] 市内の人口は減少傾向で、高齢化率も上昇している。市内の不動産市場は上昇要因に乏しく横ばいから弱含み傾向にある。					
	-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		[地域] 地域要因に大きな変動はない。新型コロナウイルスの影響は不動産価格に対しては落ち着きを取り戻しつつある。					
	標準地番号	公示価格 円/㎡		[個別的] 個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 -0.5 %	半年間 %						