

令和 4年 7月 4日 提出
青梅 (都) 5-2 宅地-1

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	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率	145,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 4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					

(1) 基準地	①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				②地積 (㎡)		536 ()	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		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	①範囲	東 60m、西 60m、南 30m、北 50m				②標準的使用	中層店舗住宅併用地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記	特にない		街	20m都道	交通	河辺駅北東 580m	法令	近商(90,300) 準防 高度(2種)	
		事項			路		施設		規制		
	⑤地域要因の 将来予測	青梅街道沿いに、店舗・事務所ビル・共同住宅等の建ち並ぶ路線商業地域としてほぼ熟成しており、当分の間、現状のまま推移するものと予測される。地価はコロナ禍での下落から、やや戻りつつあると予測する。									

(6) 市場の特性	同一需給圏は西多摩地域の商業地域。需要者は同一需給圏内に地縁を有する法人やチェーン店を展開する事業者、不動産業者等。交通量の多い幹線道路沿いの路線商業地域であっても、店舗や事務所ビルの跡地が住宅利用されるケースも見られる。コロナ禍で商業地の地価は低迷していたが、感染対策が講じられ経済活動が再開されたことにより、地価は下げ止まり、やや回復傾向にある。商業地の取引件数は少ない上、規模も多様で、中心価格帯の把握は困難である。
-----------	--

(8) 公示価格を 規準とした 価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 青梅 5-3	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対象標準地 の規準価格 (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 0.0 交通 +2.0 環境 +9.0 行政 -14.0 その他 0.0
	公示価格 174,000 円/㎡	$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{95.6} \right]$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	182,000					

(10) 対象基準地の前	年標準価格等 らの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因]	感染対策の結果、経済社会活動の正常化が進み、景気を持ち直しが期待される。一方で急激な円安や物価高の影響を注視する必要がある。
		前年標準価格 182,000円／㎡					[地域要因]	主だった地域要因の変動はない。景気を持ち直しにより、地価は少しずつ回復傾向にある。
		①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討					[個別的要因]	個別的要因の変動はない。
		☐ 代表基準地 ☐ 標準地						
		標準地番号 -						
		公示価格 円／㎡						
		②変動率	年間	+0.5%	半年間	%		