

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月5日提出
青梅(都)5-2 宅地-1

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)5-2	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 中澤 信行
鑑定評価額	99,700,000 円		1㎡当たりの価格	186,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	150,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月13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	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 60 m、西 60 m、南 30 m、北 50 m					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 20 m、奥行 約 25 m、規模		500 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない		街路 2 0 m都道	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	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。土地需要も増えており、地価はやや強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	低層店舗住宅併用地						(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 186,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格 164,000 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区及び北多摩地区西部における商業地域、近隣商業地域等である。需要者は大手の事業者の参入が期待できるほか、地元で事業展開する法人や不動産業者等である。土地の取引は住宅用地としての取引が多かったが、商業用地としての取引も散見されている。景気の回復や背後住宅地の需要増などをつけて、地価は強含みである。近隣地域の土地の価格水準としては17～20万円/㎡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。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、周辺の類似の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) 公示価格とした	標準地	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	標準地番号 青梅5-3	公示価格 177,000 円/㎡	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [95.9]	[100.0] 100	185,000	内訳		街路 0.0	交通 +2.0	環境 -6.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定からの検討	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 -1.0		
	羽村(都)5-1	前年指定基準地の価格 179,000 円/㎡	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	[100.0] 100		185,000	内訳	街路 0.0	交通 -1.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の形成要因の	一般的要因		景気は緩やかに持ち直している。青梅市の総人口は微減傾向であるが、社会増は続いている。地価は概ね上昇傾向となっている。						
	■ 継続 □ 新規					地域要因		野上町四丁目の人口は概ね減少傾向であるが、主だった地域要因の変動はない。繁華性のある路線商業地域の地価は強含みである。						
	前年標準価格 183,000 円/㎡					個別的要因		個別的要因に変動はない。						
	-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													
	標準地番号													
	公示価格 円/㎡													
	変動率	年間 +1.6 %	半年間 %											