

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社松井総合鑑定
青梅（都）5-3	東京都	多摩第6分科会	氏名	不動産鑑定士 松井俊明 印

鑑定評価額	31,600,000 円	1㎡当たりの価格	201,000 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	150,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月21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					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	青梅市河辺町五丁目8番1				②地積 (㎡)	157	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 準防 高度 (3種)								
	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		(その他) (100,300)									
	台形 1:1.2	店舗兼住宅 RC3	飲食店、小売店舗等が建ち並ぶ駅前商業地域	東16m市道、南西側道	水道 下水	河辺 140m											
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 20m、南 40m、北 20m			②標準的使用	中低層店舗住宅併用地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0m、奥行 約 14.0m、規模 155㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路 1.6m 市道	交通施設	河辺駅南 140m	法令規制	近商 (100,300) 準防 高度 (3種)									
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動は認められず、当面は概ね現状程度。地価水準は、当面、横ばいからやや弱含みで、それぞれ推移するものと予測する。															
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	201,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	120,000 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、西多摩地域を中心とした多摩地区の近隣商業地域、商業地域及び住商混在地域。主な需要者は当該地域に関係性を有する中小事業者等である。景気が厳しい状況にある中、店舗、事務所としての需要が弱いことから、地価はやや弱含みである。しかし、駅に近い希少性や周辺住宅地価格の下支えもあり、需要は比較的堅調である。売買の中心価格帯は、土地の取引規模等によりまちまちであるが、数千円から1億円程度である。																
(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、河辺駅南口の商業地域であるが、資産価値に見合った賃料水準にあるとはいえず、需要者の中心が自用を目的とする中小事業者等であり、実際の取引価格を中心に価格形成がなされている。よって、鑑定評価額の決定にあたっては、収益価格は参考に留め、実証性を有する比準価格を標準とし、更に指定基準地及び類似地域の標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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	青梅 5-3	②時点修正	[ 99.8 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 89.2 ]	⑤個別的要因の比較	[ 103.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	201,000	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 0.0 その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	羽村（都）5-1	②時点修正	[ 100 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 91.2 ]	⑤個別的要因の比較	[ 103.0 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	200,000	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 -5.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 202,000 円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 景気は新型コロナウイルス感染症の影響で厳しい状況にある。青梅市の人口は減少傾向で、地価は弱含みで推移している。												
	①-2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/㎡		[地域要因]		特段の変動はないが、北口に比し繁華性の低い駅前の商業地域で、地価は緩やかな下落傾向で推移している。												
	②変動率 年間 -0.5% 半年間 %		[個別的要因]		個別的要因に変動はなかった。												