

令和 4年 7月 4日 提出
青梅 (都) 5-3 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	150,000 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所在地及び地番並びに「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	
	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(3種) (その他) (100, 300)			
	台形 1:1.2	店舗兼住宅 R C 3	飲食店、小売店舗等 が建ち並ぶ駅前 の商業地域	東16m市道、南西側道	水道 下水	河辺 140m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 40 m、北 20 m			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 11.0 m、奥行き 約 14.0 m、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	16 m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	河辺駅南口周辺の店舗・事務所ビル・共同住宅等の建ち並ぶ近隣商業地域としてほぼ熟成しており、当分の間、現状のまま で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。									

(3) 最も有効利用の判定	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	基準価格	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の商業地域。需要者は同一需給圏内に地縁を有する中小規模の事業者、不動産業者等。駅近くの近隣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。
-----------	--

(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付近の近隣商業地域として店舗等の需要が見込める地域であるが、賃料水準は高くないため、収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は、周辺類似地域における現実の取引事例を基に求められたものであり、取引の実態を反映した実証的で説得力のある価格といえる。したがって、収益価格は参考に留め、比準価格を中心とし、標準地や指定基準地との検討も踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。
-----------------------------	---

(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対象基準地 の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	街路	0.0
								交通	0.0	交通	-2.0
								環境	0.0	環境	+6.0
								画地	0.0	行政	-14.0
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		
	公示価格 174,000 円／㎡	$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\frac{100}{\left[\frac{100}{100} \right]}$	$\frac{100}{\left[89.3 \right]}$	$\frac{\left[103.0 \right]}{100}$	201,000					

(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	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -5.0 -6.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 177,000 円／㎡	[98.3] 100	100 [100]	100 [89.3]	[103.0] 100	201,000						

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 201,000円/㎡				③ 変動状況 価格形成要因の	[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、景気の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。	
	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 ☐ 代表基準地 ☐ 基準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因] 主だった地域要因の変動はない。景気の持ち直しにより、地価は少しずつ回復傾向にある。	
	②変動率 年間 0.0% 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因の変動はない。	