

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)5-3	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 中澤 信行
鑑定評価額	31,700,000 円		1㎡当たりの価格	202,000 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] 150,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月13日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	青梅市河辺町五丁目8番1				地積 (㎡)	157 ()	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(3種) (その他) (100, 300)			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 20 m、南 40 m、北 20 m				標準的使用	低層店舗住宅併用地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 14 m、規模 155 ㎡程度、形状 長方形				地域的特性	特記 特にない	街路 1.6m市道		
(3) 最有効使用の判定	地域的要因の将来予測	河辺駅南口の商業地域であるが、北口に比して繁華性は低く、低層でかつ住宅併用の建物が多い。空室も見られるが、今後も現状を維持するものと思われる。地価は場所的優位性からやや強含みで推移するものと予測する。				交通施設	河辺駅南方140m	法令 近商 (100, 300) 準防高度(3種)		
	(4) 対象基準地の個別的要因	低層店舗住宅併用地				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	202,000 円/㎡		(6) 市場の特性	同一需給圏は西多摩地区及び周辺市町における商業地域、近隣商業地域等である。需要者は地元で事業展開する法人や個人事業主、個人投資家、不動産業者等である。周辺地域において、住宅用地としての取引は多少見られたが、店舗等の新規出店は余り見られなかった。商業施設の空室は散見されるが、場所的優位性から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19~23万円/㎡程度である。				
	収益還元法	収益価格	129,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(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	街路 0.0
	標準地番号 青梅5-3	[100.5]	100	100	[103.0]	201,000	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	交通 -2.0
(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	画地 0.0	行政 0.0	環境 -2.0
	羽村(都)5-1	[102.2]	100	100	[103.0]	202,000	標準化補正	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規				[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。			
	-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]	河辺町五丁目の人口は概ね減少傾向である。主だった地域要因の変動はない。周辺地域の地価の上昇を受けて、地価は強含みとなった。		
(10) 対象基準地の前	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い。		