

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 5 日 提出
青梅（都） 5－4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 新都市不動産鑑定	
青梅（都） 5－4	東京都	多摩第6分科会	氏名	不動産鑑定士 黒木中	印
鑑定評価額	33,000,000 円		1㎡当たりの価格	160,000 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]	130,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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		青梅市新町二丁目1 3 番 7				②地積 (㎡)	206	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	店舗兼住宅 S 3	小売店舗のほかにも共同住宅等が見られる商業地域	東20m都道	水道、ガス、下水	小作 1.1km		(その他) 地区計画等 (90, 300)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 70 m、北 100 m			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 12.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項	歩道が広く整備され、車道は片側1車線である。	街路	2 0 m都道	交通施設	小作駅北方 1.1km	法令規制	近商 (90, 300) 準防 高度 (2 種) 地区計画等				
	⑤地域要因の将来予測	最寄り駅から離れているため繁華性に劣る。店舗や共同住宅等が見られる商住混在の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、地価はやや弱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	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 160,000 円／㎡											
	収益還元法	収益価格 71,600 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。需要者は地元で事業展開する法人や不動産業者等が中心である。土地の取引は住宅用地としての取引が多く、商業用地としての取引は少ない。地価は周辺背後地の住宅需要にも関連しており、横這いかやや弱含み傾向にある。近隣地域の土地の取引総額は画地面積にばらつきがあるため把握が難しいが、単価としては1 5～1 8 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	近隣地域は駅から離れた都道沿いの店舗や共同住宅等が見られる商住混在の路線商業地域であり、自用目的が主で収益目的の取引は少ない。賃料水準も高くないため、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、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、周辺公示地等との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	青梅 5-5	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	地域要因	街路 0.0
	公示価格	161,000 円／㎡	[99.8] 100	[100]	[99.9]	[100] 100	161,000	標準化補正		交通 -3.0	環境 +3.0	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	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 0.0	地域要因	街路 -1.0	
	前年指定基準地の価格	177,000 円／㎡	[100] 100	[100]	[110.1]	[100] 100	161,000		標準化補正	交通 +2.0	環境 +9.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	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] 新型コロナウイルス感染拡大防止のための自粛の影響により、一般経済は厳しい状況にある。地価は地域により多様な動きを見せている。								
	前年標準価格 161,000 円／㎡				[地域要因] 主だった地域要因の変動はないが、コロナ禍の影響もあり、地価はやや弱含みで推移した。								
	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				[個別的要因] 個別的要因の変動はない。								
	標準地番号 公示価格												
②変動率		年間	-0.6 %	半年間	%								