

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)5-4	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 中澤 信行
鑑定評価額	33,200,000 円		1㎡当たりの価格	161,000 円/㎡

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3日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 130,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月3日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種類
(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	青梅市新町二丁目13番7				地積 (㎡)	206 ( )	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	店舗兼住宅 S3	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	範囲	東 50 m、西 30 m、南 70 m、北 100 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 12 m、奥行約 18 m、規模 210 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 20m都道	交通施設	小作駅 北方1.1km	法令規制	近商 (90, 300) 高度(2種) 地区計画等
	地域要因の将来予測	店舗や共同住宅等が混在する幹線道路沿いの商業地域としてほぼ成熟しており、今後も現状を維持しつつ推移していくものと予測する。地価は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	中層店舗住宅併用地					(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	161,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	96,500 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等における商業地域、近隣商業地域、路線地域等である。需要者は地元で事業展開する法人や不動産業者等のほか、大手の事業者の参入が期待できる。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あまり見られない。地価は周辺背後地の住宅需要などが堅調であり、強含みである。近隣地域の土地の取引総額の価格帯の把握は困難であるが、単価としては15~20万円/㎡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	近隣地域は店舗や共同住宅等が混在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	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 -2.0 その他 0.0
	標準地番号 青梅5-5	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	161,000		地域要因 街路 0.0 交通 -1.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	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	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
	羽村(都)5-1	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [111.2]	[100.0] 100	161,000		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
(10) 対象基準地の前年の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規	前年標準価格 160,000 円/㎡		価格形成要因の	[要因]	[地域]	[個別的要因]	景気は持ち直しの動きが見られる。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。地価は横ばい又は強含みとなっている。
	-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					
	変動率	年間 +0.6 %	半年間 %					