

令和 5年 7月 5日 提出
青梅 (都) 5-4 宅地-1

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] 路線価又は倍率	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5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所在及び地番並びに 「住居表示」等		青梅市新町二丁目13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 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)	

近隣地域

①範囲	東 50 m、西 30 m、南 70 m、北 100 m				②標準の使用	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 210 m ² 程度、形状 長方形							
④地域的特性	特記	特にない	街	20 m都道	交通	小作駅北 1.1km	法令	近商(90,300) 準防
	事項		路		施設		規制	高度(2種) 地区計画等
⑤地域要因の将来予測	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はほぼ成熟しており、今後も現状を維持しつつ推移していくものと予測する。							

(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	163,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	88,800 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、西多摩地域及び北多摩地域西部等における商業地域、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、やや上昇傾向にある。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15～20万円/m ² 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	近隣地域是最寄り駅からやや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、自用目的が主であり、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、周辺類似地域の実証的な取引事例より求められたもので、規範性は高い。したがって、収益価格は参考に留め、比準価格を中心とし、周辺の標準地や指定基準地との均衡にも留意して、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 5-5	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	街路	0.0
	公示価格 163,000 円/㎡	$\frac{100.6}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100.5}$	$\frac{100}{100}$	163,000		交通	0.0	交通	-1.0
								環境	0.0	環境	+18.0
								画地	0.0	行政	-14.0
								行政	0.0	その他	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	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 の準価価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	羽村（都） 5 - 1							交通 +2.0		交通 +2.0
								環境 +10.0		環境 +10.0
								画地 0.0		行政 0.0
								行政 0.0		その他 0.0
								その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 179,000 円／㎡	[102.2] 100	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[112.2]}$	[$\frac{100}{100}$]	163,000				

(10) 対象基準地の前年標準価格等 この検討	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]	景気は緩やかに回復しており、地価も緩やかに回復している。物価上昇や円安の影響により、不動産取引の総額は上昇傾向にある。
	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。地価はやや上昇傾向にある。
	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					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	□代表基準地 □標準地						
	標準地番号						