

## 鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月3日提出  
青梅(都)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エスクロー・エージェント・ジャパン	
青梅(都)5-1	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士	盛田 直浩
鑑定評価額	79,000,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		142,000 円/m <sup>2</sup>

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 2日	(6)路線価	[令和 6年 1月]	110,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6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	所在及び地番並びに「住居表示」等		青梅市仲町2 9 5 番外				地積 (㎡)	556 ( )	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		商業 ( 80, 500 ) 防火			
	1:3	店舗 R C 3		小売店舗、銀行等が建ち並ぶ古くからの商業地域		南11.2m都道、背面道	水道、ガス、下水	青梅 280m		(その他) 土砂警戒 ( 100, 500 )			
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 40 m、南 50 m、北 0 m				標準的使用	中層店舗事務所併用地						
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 42 m、規模				550 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 1 . 2 m都道	交通施設	青梅駅 南西方280m		法令規制	商業 土砂警戒 ( 100, 500 ) 防火		
	地域要因の将来予測		商業繁華性等に影響する要因はなく、当面は都道沿いの近隣商業地域として現状を維持するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地						(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 142,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 91,300 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 J R 青梅線・五日市線・八高線沿線を中心とする西多摩地域の商業地域。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁的選好性を持つ事業者が多く、同一需給圏外からの転入者は少ない。駅に近接する路線商業地域に存するが商業繁華性、土地利用度は低く店舗、事務所としての需要が強い状況には至らない。中心となる価格帯は、取引事例が少なく、画地規模も様々であるため把握が困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は小売店舗や銀行等が見られる都道沿いの商業地域で、同一需給圏内の類似地域において信頼しうる取引事例を収集し得た。一方、周辺地域における店舗及び事務所並びに住宅等の賃貸事例は少なく、また概ね賃料水準は低位で推移しており、土地価格に見合う家賃設定は困難である。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連づけて、周辺の公示地並びに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) 公示標準価格とした	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0	
	標準地番号 青梅5-2	公示価格 129,000 円/㎡	[ 100.9 ] 100	100 [ 97.5 ]	100 [ 94.4 ]	[ 100.0 ] 100	141,000		画地 -2.5	交通 0.0		環境 +6.0	行政 -10.0
(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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0		
	羽村(都)5-1	前年指定基準地の価格 183,000 円/㎡	[ 102.2 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 131.8 ]	100		142,000	画地 0.0		交通 0.0	環境 +48.0	行政 -10.0
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格変動要因の形成要因	[ 一般的要因 ] 市の人口は概ね安定的であり、景気の回復傾向も見られ不動産市場も比較的堅調だが市場性等の優劣による需要の二極化が見られる。								
	前年標準価格 140,000 円/㎡				[ 地域要因 ] 都道沿いの近隣商業地域として環境を維持するが、繁華性に影響を与えるほどの地域要因の変動は認められない。								
	-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				[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。								
	代表標準地	標準地											
	標準地番号												
	公示価格	円/㎡											
	変動率	年間 +1.4 %	半年間 %										