

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷津不動産鑑定所
青梅(都)5-4	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 谷津 繁
鑑定評価額	34,200,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	166,000 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] 路線価又は倍率	130,000 円/m
(2)実地調査日	令和 6年 6月 14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					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに 「住居表示」等					青梅市新町二丁目 1 3 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		2 0 m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		地域要因に大きな変化は見られないので、当面は住宅も多く見られる路線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		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					166,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格					89,100 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全域であるが、主としてＪＲ青梅線、五日市線沿線の路線商業地域等である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁の選好性を有した事業者が多く、同一需給圏外からの転入者は少ない。当該地域は繁華性に優れるとは言い難いが、景気は緩やかな回復傾向が続いており、景気動向を反映して地価は強含みで推移している。なお、中心となる価格帯については、取引事例が少なく規模の大小も雑多であるため把握が困難であった。																	
(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共同住宅等が見られる都道沿いの住商混在地域であるが、商業繁華性に乏しく、店舗や事務所等の需要も停滞傾向にある。また、近隣地域における店舗及び事務所並びに住宅等の賃料水準は低位で推移しており、収益性が高いとは言いがたい。よって、収益価格は参考に留め、比準価格を標準とし、同一需給圏内の類似地域に存する公示地並びに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 し た	代表標準地 標準地番号 青梅5-5		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	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 -2.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -1.0 +2.0 0.0 0.0
	公示価格 166,000 円/㎡		[ 100.9 ] 100		100 [ 100.0 ]		100 [ 101.0 ]		[ 100.0 ] 100		166,000								
(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	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +2.0 +10.0 0.0 0.0
	羽村(都)5-1 前年指定基準地の価格 183,000 円/㎡		[ 101.8 ] 100		100 [ 100.0 ]		100 [ 112.2 ]		[ 100.0 ] 100		166,000								
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 標 準 価 格 等 か	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 163,000 円/㎡					価格形成要因の 変動状況		[ 一般的 要因 ]		市の人口は概ね安定的であり、緩やかな回復基調にある景気動向を反映して不動産取引も比較的堅調であるが、地価の二極化が見られる。									
	-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 要因 ]		都道沿いの近隣商業地域として環境を維持しているが、繁華性が高いとは言えず、不動産需要を喚起するような地域要因の変動はない。									
	変動率 年間 +1.8 % 半年間 %							[ 個別的 要因 ]		個別的要因に変動はない。									