

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月3日提出  
青梅(都)5-3 宅地-1

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)5-3	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 谷津 繁
鑑定評価額	32,800,000 円		1㎡当たりの価格	209,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月2日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	155,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		青梅市河辺町五丁目 8 番 1				地積 (㎡)	157 ( )	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(3種)						
	台形 1:1.2	店舗兼住宅 R C 3		低層店舗、共同住宅等が混在する駅前の商業地域		東16m市道、南西側道	水道、下水	河辺 140m		(その他) ( 100, 300 )						
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 20 m、南 40 m、北 20 m				標準的使用	低層店舗住宅併用地									
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 14 m、規模		155 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 6 m市道	交通施設	河辺駅 南方140m		法令規制	近商 ( 100, 300 ) 準防高度(3種)					
	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、当面は低層店舗や共同住宅等が混在する駅前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	角地	+3.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 209,000 円/㎡													
	収益還元法		収益価格 151,000 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 J R 青梅線、五日市線沿線の駅近接の商業地域等である。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依然やや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	当該地域は低層店舗や共同住宅等が混在する駅前商業地域であるが、店舗や事務所等の需要は停滞傾向にあり、商業繁華性は低い。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も低位で推移しており、収益性が高いとは言いが、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依然やや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。															
(8) 公示標準価格を	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	0.0		
	標準地番号 青梅5-3								交通	0.0	交通		-2.0			
(9) 指定からの検討	公示価格		[ 100.6 ]	100	100	[ 103.0 ]	208,000	標準化補正	環境	0.0	環境	-6.0				
	185,000 円/㎡		100	[ 100.0 ]	[ 92.1 ]	100			画地	0.0	行政	0.0				
									行政	0.0	その他	0.0				
									その他	0.0						
	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	0.0
	羽村(都)5-1										交通	0.0	交通		-5.0	
(10) 対象標準価格等	前年指定基準地の価格		[ 101.1 ]	100	100	[ 103.0 ]	209,000	標準化補正	環境	0.0	環境	-2.0				
	187,000 円/㎡		100	[ 100.0 ]	[ 93.1 ]	100			画地	0.0	行政	0.0				
									行政	0.0	その他	0.0				
									その他	0.0						
(10) 対象標準価格等	-1 対象基準地の検討			価格形成要因の	[ 一般的要因 ] 市の人口は安定的で、景気の緩やかな回復が続く中、不動産取引も比較的堅調だが、利便性等の優劣による地価の二極化が顕著である。											
	継続 新規				[ 地域要因 ] 駅前商業地域として一定の環境を維持しているが、繁華性は高くなく、不動産需要を喚起するような地域要因の変動は認められない。											
	前年標準価格 206,000 円/㎡				[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。											
	-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															
(10) 対象標準価格等	代表標準地 標準地															
	標準地番号															
	公示価格 円/㎡															
(10) 対象標準価格等	変動率	年間	+1.5 %	半年間												