

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)5-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社プライム不動産鑑定	
青梅(都)5-4	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士	山口 徹雄
鑑定評価額		34,600,000 円	1㎡当たりの価格	168,000 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]	135,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15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 10 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1.1km		法令規制	近商高度(2種) 地区計画等 (90, 300) 準防			
	地域要因の将来予測		都道沿いの商業地域として街並みは概ね出来上がっており、店舗の移り変わりなどはあっても地域要因に大きな変動はないと予想される。地価は横這いからやや強含みで推移していくと予想される。											
(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 168,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格 74,600 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、西多摩地域を中心とした多摩地区の駅周辺商業地域又は幹線道路沿い商業地域。主な需要者は当該地域に関係性を有する中小事業者や個人投資家等である。店舗・事務所等に対するテナント需要は強くないが、近隣地域は優良な住宅地域という性格も合わせもっており、土地需要は堅調である。取引規模は、まちまちで中心価格帯はないが、殆どの取引は土地値で数千万円から1億円程度までである。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		評価対象基準地の地価は、売買市場における需給バランスと過去からの価格推移のなかで形成されている。取引事例比較法による比準価格はこの価格形成過程と合致し市場実勢を反映している。収益還元法による収益価格と実勢価格との関連性は低い。積算価格は実勢価格との関連が無いので求めず、開発法は開発想定に適した土地でないで不適適用とした。よって比準価格を標準とし、類似する標準地および指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。												
(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	0.0
	標準地番号 青梅5-5	公示価格 169,000 円/㎡	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	[100.0] 100	168,000		交通	0.0	交通		-1.0	
(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	環境	0.0	地域要因	環境	+2.0
	羽村(都)5-1		[101.1] 100	100 [100.0]	100 [112.2]	100	169,000		画地	+2.0	行政		0.0	
	前年指定基準地の価格								行政	-2.0	その他		0.0	
	187,000 円/㎡								その他	0.0				
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 実質賃金の低下や金利上昇懸念がある反面、不動産に対する先高感根付いており、地価の強含み傾向が続いている。									
	前年標準価格 166,000 円/㎡				[地域要因] 特筆すべき変動はない。									
	-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				[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	+1.2 %	半年間	%									