別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 5日　提出
青梅（都）　－１　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社松井総合鑑定
青梅（都）　－1	東京都	多摩第６分科会	氏名	不動産鑑定士　松井俊明　印

鑑定評価額	12,100,000 円	１㎡当たりの価格	121,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	100,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格			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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	青梅市河辺町一丁目８２４番１０			②地積（㎡）	100 ( )	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	準工 (60,200) 準防 高度(２種)
	1:1.5	住宅 W２	一般住宅の中に共同住宅が見られる住宅地域	北西4m市道	水道 ガス 下水	河辺 1.3km	(その他) (70,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　0 m、西　20 m、南　10 m、北　40 m			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　8.0 m、奥行　約　13.0 m、規模　100 ㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位　北 ４．０m　市道	交通施設	河辺駅南東 1.3km	法令規制 準工(70,200) 準防 高度(２種)
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動は認められず、当面は概ね現状程度。地価水準は、当面、横ばいからやや弱含みで、それぞれ推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　121,000 円／㎡	
	収益還元法	収益価格　／　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、ＪＲ青梅線・五日市線・八高線の沿線である西多摩地域。主な需要者は、同一需給圏内の在住者または勤労者であり、都心部への通勤者もみられる。鉄道駅からやや距離がある坂下の住宅地域で、道路幅員もやや狭いことから、街路、交通接近条件でやや劣るが、青梅市内においては競争力が普通程度の住宅地域であり、需要は比較的堅調である。土地１２０㎡程度の新築戸建住宅の中心価格帯は、総額２，５００～３，０００万円程度。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域を含む周辺住宅地域は、共同住宅等の賃貸物件も散見されるが、戸建住宅等としての自用を前提とした需給バランスを中心に価格形成がなされていることから、現実性に乏しい収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は市内における実際の取引事例より比準して求めたものであり、実証性を有する価格である。よって、比準価格を標準とし、指定基準地及び類似地域の標準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(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　－10	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	地域要因 街路 +2.0
	公示価格 109,000 円／㎡	[99.8] / 100	100 / [100]	100 / [91.4]	[101.0] / 100	120,000			交通 0.0	交通 +3.0
									環境 0.0	環境 -13.0
									画地 0.0	行政 0.0
									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 青梅（都）　－ 12	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対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因 街路 +2.0
	前年指定基準地の価格 154,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [128.4]	[101.0] / 100	121,000			交通 0.0	交通 +4.0
									環境 0.0	環境 +21.0
									画地 0.0	行政 0.0
									行政 0.0	その他 0.0
									その他 0.0	

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 122,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 景気は新型コロナウイルス感染症の影響で厳しい状況にある。青梅市の人口は減少傾向で、地価は弱含みで推移している。
	①-2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］ 特段の変動はないが、一般的要因の影響等から、地価水準は弱含みで推移している。
	②変動率　年間 -0.8 %　半年間 %		［個別的要因］ 個別的要因に変動はなかった。