

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 4 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	株式会社 新都市不動産鑑定
青梅（都） - 1	東京都	多摩第 6 分科会	氏名	不動産鑑定士 黒木中
鑑定評価額	12, 200, 000 円		1㎡当たりの価格	122, 000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月]	100, 000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 4 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		青梅市河辺町一丁目 8 2 4 番 1 0					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 W 2	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 0m、西 20m、南 10m、北 40m			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		奥多摩街道より勾配のある坂を下り、多摩川近くに存する、中層マンションと一般住宅が混在する住宅地域。最寄り駅への高低差から利便性にやや劣るが、地価はコロナ禍での下落から戻りつつあると予想する。																			
(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		122,000 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 J R 青梅線沿線を中心とする西多摩地域の住宅地域。主な需要者は、同一需給圏に地縁を有する居住者または勤労者で、都心への通勤者需要は少ない。最寄り駅からやや距離があり、勾配のある坂を介して低位置に存し、道路幅員もやや狭いため、交通利便性はやや劣るが、需要はある。新築戸建住宅の中心価格帯は総額 3 0 0 0 万円程度である。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は戸建住宅等の自用目的での取引が中心である。マンション等の見られる住宅地域ではあるが、土地の所有者によるものが大半で、投資目的の取引はほとんど見られないため、収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は、周辺類似地域の実証的な取引事例より求められたもので、規範性は高い。したがって、比準価格を標準とし、標準地や指定基準地との価格均衡にも留意して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																				
(8) 公示価格を規準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		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	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +2.0	交通 +3.0	環境 -17.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 青梅 - 10		[97.0] / 100		100 / [100]	100 / [87.2]	[101.0] / 100	122,000		その他 0.0												
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		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	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +2.0	交通 +4.0	環境 +24.0	行政 -4.0	その他 0.0
	青梅 (都) - 12		[100] / 100		100 / [100]	100 / [126.3]	[101.0] / 100	123,000		その他 0.0												
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因]		感染対策の結果、経済社会活動の正常化が進み、景気を持ち直しが期待される。一方で急激な円安や物価高の影響を注視する必要がある。															
	前年標準価格 121,000 円／㎡				[地域要因]		主だった地域要因の変動はない。景気を持ち直しにより、地価は少しずつ回復傾向にある。															
	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				[個別的要因]		個別的要因の変動はない。															
	標準地番号 -																					
	公示価格 円／㎡																					
②変動率		年間 +0.8 %	半年間 %																			