

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	白鷺不動産鑑定
青梅(都)-1	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 中澤 信行
鑑定評価額	12,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	125,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 4日	(6)路線価	[令和 5年 1月]	100,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 5年 6月 13日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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		青梅市河辺町一丁目 8 2 4 番 1 0				地積 (㎡)	100 ()	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		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	範囲	東 20 m、西 20 m、南 10 m、北 40 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 13 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形										
	地帯的特性	特記 事項	特にない		基準方位 北 4 . 0 m市道		交通 施設	河辺駅 南東方1.3km		法令 規制	準工 (70, 200) 準防 高度(2種)		
	地域要因の 将来予測	多摩川に近い低地に形成される住宅地域であり、今後もほぼ現状を維持すると思われる。割安感から住宅需要は増えて おり、今後の地価も強含みで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				125,000 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、主としてＪＲ青梅線小作駅から青梅駅を最寄りとする住宅地域である。需要者は同一需給圏内居住者及び西多摩、北多摩西部等への通勤者が中心となる。周辺ではミニ分譲が散見される程度で、大規模分譲等は見られない。最寄駅にはやや距離がある坂下の地域であるが、割安感から住宅需要が増え、地価は強含みである。土地は1, 2 0 0 万円程度、新築の戸建住宅は2, 7 0 0 万円～3, 5 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	近隣地域はマンション等も見られるが、戸建住宅を中心とした住宅地域で、土地所有者が建築したものが大半であり、収益目的の取引は極めて少ないため、収益方式の適用は断念した。自用の戸建住宅建設のための土地取引又は自用の土地建物一体としての戸建住宅の取引が中心となっている。したがって、本件においては市場の取引実体を反映した比準価格を重視し、周辺の類似の公示地や指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示 価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 羽村-4		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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +4.0 行政 -3.0 その他 0.0	
	公示価格 133,000 円/㎡		[100.5] 100	100 [105.0]	100 [102.9]	[101.0] 100	125,000						
(9) 指定 から の 検 討	指定基準地番号 青梅(都)-12		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 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 +26.0 行政 -4.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 155,000 円/㎡		[102.6] 100	100 [100.0]	100 [128.3]	[101.0] 100	125,000						
(10) 対 象 基 準 地 の 前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 122,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	景気は緩やかに持ち直している。青梅市の総人口は微減傾向であるが、社会増は続いている。地価は概ね上昇傾向となっている。						
	-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]	河辺町一丁目の地域的な人口は減少が続いており、高齢化率も高くなっているが、住宅需要の増加により地価は上昇傾向にある。						
	変動率 年間 +2.5 % 半年間 %					[個別的 要 因]	個別的要因の変動はない。						