基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	石井不動産鑑定事務所
青梅(都)-2	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 石井 一嘉 印
鑑定評価額	7,180,000 円	1㎡当たりの価格	59,800 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 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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	所在及び地番並びに「住居表示」等	青梅市梅郷四丁目608番7				地積 (㎡)	120 ()	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	1低専 (40,80) 高度(1種) 国立公(普通)		
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅の中に畑が見られる住宅地域	東4.2m市道	水道、下水	日向和田 900m	(その他) 最低限敷地面積		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 40 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 10 m、奥行約 12 m、規模 120㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4.2m市道	交通施設	日向和田駅 西方900m	法令 1低専 (40,80) 高度(1種) 最低限敷地面積 国立公(普通)	
	地域要因の将来予測	吉野街道背後にある既存の住宅地域として出来上がっており、地域要因に大きな変動はないので、現状を維持すると予測する。最寄駅は青梅線単線区間で利便性に劣り需要は弱い。地価水準は弱含みで推移すると予測する。							
(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 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	59,800 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・八高線沿線の西多摩地域における住宅地域である。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。古くから町としてできあがっている地域であるが、すでに成熟しており、一定の需要はあるものの都心への通勤の利便性は劣るので住宅地の需給の動向は弱い。新築戸建住宅は2000万円程度が中心であり、土地は1000万円程度が市場の中心価格帯である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅が中心の住宅地域で、居住の快適性に着目した自用の取引がほとんどである。アパート等の収益物件はほとんどなく、賃貸市場は未成熟である。投資目的の取引はほとんど見られない。よって、市場参加者の行動や、想定の実現性を考慮した結果、収益価格の試算は行わず、規範性のある取引事例を採用した比準価格を標準として、公示価格を規準とした価格地との検証及び地価変動率や不動産市場の動向も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格	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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0 地域要因	街路 0.0 地域要因
	標準地番号 青梅-20	公示価格 61,400 円/㎡	[99.8] / 100	100 [102.0]	100 [103.0]	100 [102.0] / 100	59,500	標準化補正	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +1.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0 地域要因	街路 0.0 地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	[]	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	
(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	60,000 円/㎡					[要 因] 一般的 市内の人口は減少傾向で、高齢化率も上昇している。市内の不動産市場は上昇要因に乏しく横ばいから弱含み傾向にある。	
	-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/㎡				[要 因] 地域 地域要因に大きな変動はない。新型コロナウイルスの影響は不動産価格に対しては落ち着きを取り戻しつつある。	
	変動率	年間	-0.3 %	半年間	%	[要 因] 個別的 東道路にあるため、日照・通風等の快適性の個別的要因が価格に影響するが、個別的要因について、優劣・競争力の変動はない。			