

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) プライム不動産鑑定
青梅(都)-2	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 山口 徹雄
鑑定評価額	7,260,000 円	1 m ² 当たりの価格	60,500 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 2日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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所在地及び地番並びに 「住居表示」等		青梅市梅郷四丁目608番7			②地積 (㎡)	120 ()	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		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	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 40 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 10 m、奥行 約 12 m、規模			120 ㎡程度、形状		長方形					
	④地域的特性	特記 事項	梅の名所として、観光地的 な側面をやや有している。	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 規制	1 低専 (40, 80) 高度(1種) 最低限敷地面積 国立公(普通)				
	⑤地域要因の 将来予測		周囲に畑や山林の残る自然性豊かな低層住宅地域として街並みは安定しており、当面の間、地域要因は現状のまま推移 するものと予想される。地価は概ね横這いで推移していくものと予想される。										
(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			60,500 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・五日市線・八高線沿線の西多摩地域における住宅地域。主な需要者は、当該地域に地縁的 つながりや就労関係のあるエンドユーザーである。近隣地域は、近くに梅の公園等の観光施設が存する自然性豊かな地 域であるが、青梅線の単線区間で交通利便性が劣ることから、市内における競争力の程度はやや劣る。新築戸建住宅の 中心価格帯は3千万円前後。												
(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、自己使用を前提とした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原価 法による積算価格は、実勢価格との関連がほとんど無いので求めず、また開発法は開発想定に適した土地でないので適 用しなかった。よって、比準価格を標準とし、類似する標準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示 価格 とし た	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +2.0 0.0 0.0
	公示価格 青梅-20 61,500 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{102.0}{100}$	60,300							
(9) 指定 基準 地 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 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$								
(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 59,800 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] 日本では低金利が続いており、不動産市場はこれを背景に、 一部で天井感が生じているものの、地価の強含み傾向が続い 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] 特筆すべき変動はない。								
	②変動率 年間 +1.2 % 半年間 %				[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。								