

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)-3	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	7,280,000 円		1 m ² 当たりの価格	53,500 円/m ²

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]	43,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 3年 6月 15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	所在及び地番並びに 「住居表示」等 青梅市畑中三丁目 4 8 3 番 2					地積 (㎡)	136 ()	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)			
	1:2	住宅 W2		一般住宅の中に畑等 も見られる住宅地域		南東4.8m市道		水道、 下水	青梅 2.3km	(その他) 宅造規制区域			
(2) 近隣 地域	範囲	東 70 m、西 80 m、南 20 m、北 20 m					標準的使用		戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 15 m、規模					135 ㎡程度、形状		長方形			
	地域的特性	特記 事項	近隣地域の南側は一部土砂 災害警戒区域にかかる。最 低限敷地面積規制あり。		街 路	基準方位北、4 . 8 m市道	交通 施設	青梅駅 南西方2.3km		法令 規制	1 低専 (40, 80) 高度(1種) 宅造規制区域		
	地域要因の 将来予測	畑も混在する住宅地域であるが、今後もほぼ現状を維持すると思われる。住宅需要は弱く、住宅用地の供給も少ない。 今後の地価は下落傾向で推移するものと予測する。											
(3)	最有効使用の判定					低層住宅地		(4)対象基準地 の個別的要 因	方位		+4.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			53,500 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	同一需給圏は青梅市及び周辺市町村を含む西多摩地域のＪＲ青梅線、五日市線及び八高線沿線の住宅地域である。需要者は同一需給圏内の在住者や勤労者が中心となる。育林事業中の山林に近接し、畑も残る戸建住宅地域である。青梅駅から距離があり、周辺に商業施設も少ないため、住宅需要は弱く、土地の供給も少ない。住宅地の取引は少ないが、土地は700万円程度、新築の戸建住宅は1,500万円程度が市場の中心価格帯と思われる。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は畑も見られる一般住宅地域であり、アパート等の賃貸用不動産も殆ど見られず、収益目的の取引は極めて少ないため、収益還元法の適用は断念した。不動産取引は自己使用目的の取引が中心となっている。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、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8)規 価 公 示 準 地 格 標 準 地 と した 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 青梅-14		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要 因	街路 -1.0 交通 +1.0 環境 +12.0 行政 +2.0 その他 0.0		
	公示価格 59,000 円/㎡		[99.5] 100	100 [100.0]	100 [114.2]	[104.0] 100	53,500						
(9)指 定 基 準 地 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 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/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10)対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 54,100 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一 般 的 要 因]	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/㎡					[地 域 要 因]	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 -1.1 % 半年間 %						[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はないが、上記（１） 法令上の規制等のほか最低限敷地面積120㎡の規制がある。					