

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） - 3 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） - 3	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	7,280,000 円	1㎡当たりの価格	53,500 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]	43,000 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
(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	青梅市畑中三丁目 4 8 3 番 2				②地積 (㎡)	136	⑨法令上の規制等	1 低専 (40, 80) 高度 (1 種)		
	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	青梅 2.3km	(その他) 宅造規制区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 80m、南 20m、北 20m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 135 ㎡程度、形状 長方形				④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入る。敷地面積の最低限度 1 2 0 ㎡。	街路 基準方位北、4.8 m 市道	交通 青梅駅南西 2.3km	法令 1 低専 (40, 80) 高度 (1 種) 宅造規制区域
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であるが、山林に近く、近隣地域の一部は土砂災害警戒区域である。地価は下げ止まり、横這いで推移すると予測される。地域はほぼ熟成しており、当面は現状のまま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 +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 JR 青梅線・五日市線・八高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ある。山林に近く、青梅駅からも距離があり、周辺に商業施設が少ないため、住宅としての需要は弱い。取引は少ないが、新築戸建住宅の中心価格帯は総額 2,000 万円程度と見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地近隣及び周辺には、アパート等の収益物件はほとんど見られない。収益採算になじむ地域では無いので、収益還元法は非適用とした。比準価格は周辺類似地域に存する取引事例から求められた、概ね一致した試算価格を基に決定されたものであり、実証的で、規範性のあるものとなった。したがって、比準価格を標準とし、代表標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) 公示価格とした	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	地域要因	街路 -1.0
	標準地番号 青梅 - 14					53,400		交通 0.0	交通 +1.0		
(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	環境 0.0	環境 +16.0	行政 -1.0	行政 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							行政 0.0	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 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 53,500 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、地価は下げ止まったと見られる。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 0.0%	半年間 %						