

|         |             |        |          |              |
|---------|-------------|--------|----------|--------------|
| 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)-3 | 東京都         | 多摩第6   | 氏名       | 不動産鑑定士 中澤 信行 |
| 鑑定評価額   | 7,340,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 54,000 円/㎡   |

## 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]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 43,000 円/㎡<br>倍 |
| (2)実地調査日   | 令和 5年 6月 13日 | (5)価格の種類 | 正常価格        |        |                               |                 |
| (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<br>青梅市畑中三丁目4 8 3 番 2                                                                                                                                                                             |                                                                                | ②地積<br>(㎡)                      |                          | 136<br>( )                                                           |                  | 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<br>( 40, 80 )<br>高度(1種)<br><br>(その他)<br>宅造規制区域 |                                   |                                        |      |                             |                                      |
|                            | 1:2                                                                                                                                                                                                                | 住宅<br>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<br>2.3km      |                                                     |                                   |                                        |      |                             |                                      |
| (2)                        | ①範囲<br>東 70 m、西 80 m、南 20 m、北 20 m                                                                                                                                                                                 |                                                                                | ②標準的使用                          |                          | 戸建住宅地                                                                |                  |                                                     |                                   |                                        |      |                             |                                      |
| 近隣地域                       | ③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                                                       |                  |                                                     |                                   |                                        |      |                             |                                      |
|                            | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                             | 特記事項                                                                           | 最低限敷地面積。近隣地域の南側は一部土砂災害警戒区域にかかる。 | 街路<br>基準方位 北<br>4. 8 m市道 | 交通<br>青梅駅<br>南西方2.3km                                                | 法令<br>規制         | 1 低専<br>( 40, 80 )<br>高度(1種)<br>宅造規制区域              |                                   |                                        |      |                             |                                      |
|                            | ⑤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。割安感が出てきたため住宅需要は増えており、今後の地価もやや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<br>+4.0                        |                                        |      |                             |                                      |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                            |                                                                                | 比準価格                            |                          | 54,000 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、主として青梅市内で多摩川や吉野街道に近い住宅地域である。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。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、以前より住宅需要は弱かったが、土地の割安感から需要が増加し、地価は強含みに転じている。土地は7 5 0 万円程度、新築の戸建住宅は2, 0 0 0 万円台で分譲されている。 |                                                                                |                                 |                          |                                                                      |                  |                                                     |                                   |                                        |      |                             |                                      |
| (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、類似の公示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                | ① ■ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>青梅-14                                                                                                                                                                                  | 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対象基準地の標準価格(円/㎡) | ⑦内訳<br>標準化補正                                        | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 | 地域要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 | -1.0<br>+1.0<br>+11.0<br>+2.0<br>0.0 |
|                            | 公示価格<br>59,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                 | [ 100.0 ]<br>100                                                               | 100<br>[ 100.0 ]                | 100<br>[ 113.2 ]         | [ 104.0 ]<br>100                                                     | 54,200           |                                                     |                                   |                                        |      |                             |                                      |
| (9) 指定からの検討                | 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<br>標準化補正                                        | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 |                                        | 地域要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |                                      |
|                            | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                                  | [ ]<br>100                                                                     | 100<br>[ ]                      | 100<br>[ ]               | [ ]<br>100                                                           |                  |                                                     |                                   |                                        |      |                             |                                      |
| (10) 対象基準地の検討              | ①-1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 53,500 円/㎡                                                                                                                                                                     |                                                                                | ③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。 |                  |                                                     |                                   |                                        |      |                             |                                      |
|                            | 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<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                            |                                                                                |                                 |                          | [ 地域要因 ] 畑中地区の地域的な人口は概ね減少傾向であり、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強含みである。    |                  |                                                     |                                   |                                        |      |                             |                                      |
|                            | ②変動率 年間 +0.9 % 半年間 %                                                                                                                                                                                               |                                                                                |                                 |                          | [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。                                               |                  |                                                     |                                   |                                        |      |                             |                                      |