

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 5 日 提出  
青梅（都） - 4 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） - 4 | 東京都            | 多摩第 6 分科会 | 氏名       | 不動産鑑定士 黒木中 印  |
| 鑑定評価額     | 15, 100, 000 円 |           | 1㎡当たりの価格 | 91, 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] | 74, 000 円／㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和 3 年 6 月 1 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格           |         | 路線価又は倍率      | 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 所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                              |                                                                                                                                                                                                                      | 青梅市大柳町 1 5 8 5 番 9                                                                              |                  |                 |            | ② 地積 (㎡)        |                 | 164 ( )         |                  | 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 住居 (60, 150) 準防 高度 ( 2 種最高12m) |                                                                |  |               |  |               |  |               |  |                    |  |                    |  |        |       |      |        |  |        |  |        |  |        |  |        |  |         |  |         |  |
|                             | 1:1.5                                                                                           | 住宅 W 2                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                 | 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域 |                 | 南東6m市道     |                 | 水道、ガス、下水        |                 | 青梅 1.3km         |                                     | (その他) (70, 150)                  |                                                                |  |               |  |               |  |               |  |                    |  |                    |  |        |       |      |        |  |        |  |        |  |        |  |        |  |         |  |         |  |
| (2) 近隣地域                    | ① 範囲                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                      | 東 50 m、西 50 m、南 70 m、北 20 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 11.0 m、 奥行 約 15.0 m、 規模 165 ㎡程度、 形状 長方形                                                    |                  |                 |            |                 |                 |                 |                  |                                     |                                  |                                                                |  |               |  |               |  |               |  |                    |  |                    |  |        |       |      |        |  |        |  |        |  |        |  |        |  |         |  |         |  |
|                             | ④ 地域的特性                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      | 特記事項                                                                                            |                  | 多摩川に向かって南傾斜している |            | 街路 基準方位北、6 m 市道 |                 | 交通 青梅駅南西方 1.3km |                  | 法令 1 住居 (70, 150) 準防 高度 ( 2 種最高12m) |                                  |                                                                |  |               |  |               |  |               |  |                    |  |                    |  |        |       |      |        |  |        |  |        |  |        |  |        |  |         |  |         |  |
|                             | ⑤ 地域要因の将来予測                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                      | 多摩川に近い傾斜地に戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。地域は住宅地としてほぼ成熟しており、当面は現状のまま推移するものと予測する。地域要因に大きな変化はなく、地価はやや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 +4. 0         |                                     |                                  |                                                                |  |               |  |               |  |               |  |                    |  |                    |  |        |       |      |        |  |        |  |        |  |        |  |        |  |         |  |         |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              |                                                                                                 | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                 | 比準価格             |                 | 91,800 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、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。主な需要者は青梅市及び周辺市町に地縁を有する居住者または勤労者である。当該地域は最寄り駅からやや距離があり、多摩川に近い低地で駅との間には勾配があり、需要はやや弱い。新築戸建住宅の中心価格帯は 2 5 0 0 万円程度、土地は 1 5 0 0 万円程度である。                                           |                                                                                                 |                  |                 |            |                 |                 |                 |                  |                                     |                                  |                                                                |  |               |  |               |  |               |  |                    |  |                    |  |        |       |      |        |  |        |  |        |  |        |  |        |  |         |  |         |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 |                                                                                                 | 近隣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。アパート等も散見されるが、旧来からの土地所有者によるものであり、土地を含んだ投資採算は考慮外であるため、収益方式の適用は断念した。比準価格は、周辺類似地域から、対象不動産と類似性の高い現実の取引事例を基に求められたものであり、信頼性は高い。したがって、比準価格を標準とし、周辺公示地等との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。 |                                                                                                 |                  |                 |            |                 |                 |                 |                  |                                     |                                  |                                                                |  |               |  |               |  |               |  |                    |  |                    |  |        |       |      |        |  |        |  |        |  |        |  |        |  |         |  |         |  |
| (8) 公示価格を標準とした              | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地                        |                                                                                                                                                                                                                      | 標準地番号                                                                                           |                  | 青梅 - 7          |            | ② 時 点 修 正       |                 | [ 99.8 ] 100    |                  | ③ 標準化補正                             |                                  | 100 [ 100 ]                                                    |  | ④ 地域要因の比較     |  | 100 [ 102.0 ] |  | ⑤ 個別的要因の比較    |  | [ 104.0 ] 100      |  | ⑥ 対象基準地の規準価格 (円／㎡) |  | 91,700 |       | ⑦ 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 |  |
|                             | 公示価格                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                      | 90,100 円／㎡                                                                                      |                  |                 |            |                 |                 |                 |                  |                                     |                                  |                                                                |  |               |  |               |  |               |  |                    |  |                    |  |        |       |      |        |  |        |  |        |  |        |  |        |  |         |  |         |  |
| (9) 指定基準地からの検討              | ① 指定基準地番号                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                      | 青梅 (都) - 12                                                                                     |                  | ② 時 点 修 正       |            | [ 100 ] 100     |                 | ③ 標準化補正         |                  | 100 [ 100 ]                         |                                  | ④ 地域要因の比較                                                      |  | 100 [ 175.0 ] |  | ⑤ 個別的要因の比較    |  | [ 104.0 ] 100 |  | ⑥ 対象基準地の比準価格 (円／㎡) |  | 91,500             |  | ⑦ 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 |  |         |  |
|                             | 前年指定基準地の価格                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                      | 154,000 円／㎡                                                                                     |                  |                 |            |                 |                 |                 |                  |                                     |                                  |                                                                |  |               |  |               |  |               |  |                    |  |                    |  |        |       |      |        |  |        |  |        |  |        |  |        |  |         |  |         |  |
| (10) 対象基準地の前年の検討            | ①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規                 |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                 |                  | ③ 価格形成要因の変動状況   |            |                 |                 | [ 一般的要因 ]       |                  |                                     |                                  | 新型コロナウイルス感染拡大防止のための自粛の影響により、一般経済は厳しい状況にある。地価は地域により多様な動きを見せている。 |  |               |  |               |  |               |  |                    |  |                    |  |        |       |      |        |  |        |  |        |  |        |  |        |  |         |  |         |  |
|                             | 前年標準価格 92,000 円／㎡                                                                               |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                 |                  |                 |            |                 |                 | [ 地域要因 ]        |                  |                                     |                                  | 主だった地域要因の変動はないが、コロナ禍の影響もあり、地価はやや弱含みで推移した。                      |  |               |  |               |  |               |  |                    |  |                    |  |        |       |      |        |  |        |  |        |  |        |  |        |  |         |  |         |  |
|                             | 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 -0.2 % 半年間 %                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                 |                  |                 |            |                 |                 |                 |                  |                                     |                                  |                                                                |  |               |  |               |  |               |  |                    |  |                    |  |        |       |      |        |  |        |  |        |  |        |  |        |  |         |  |         |  |