

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)-4	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 中澤 信行
鑑定評価額	15,100,000 円	1㎡当たりの価格	110,000 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3日	(6)路線価	[令和4年1月] 82,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月3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	所在及び地番並びに「住居表示」等	青梅市今寺三丁目379番5			地積 (㎡)	137 ( )	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住居 ( 60, 150 ) 準防高度(2種最高12m)  (その他) ( 70, 150 )			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 70 m、南 20 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 11 m、規模 140 ㎡程度、形状 長方形			地域的特性	特記事項	特にない			
	地域的要因の将来予測	一般住宅を中心に畑等も見られる幹線道路沿いの住宅地域であり、将来的には周辺の畑等の宅地化が進み、住宅地域として熟成していくものと予測する。地価は、横ばい又は強含みで推移していくものと予測する。			街路	基準方位 北 7.0 m市道	交通施設	河辺駅 北東方2.1km 法令 1住居 ( 70, 150 ) 準防高度(2種最高12m) 規制		
(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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	110,000 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、JR河辺駅、小作駅等を最寄りとする住宅地域である。需要者は同一需給圏内居住者及び西多摩、北多摩西部、埼玉県南西部等への通勤者が中心となる。空地が減りつつある幹線道路沿いの住宅地域であり、周辺では宅地分譲が多く見られる。需給はほぼ均衡しており、地価は概ね横ばいである。土地は150㎡程度で1,600万円程度、新築の戸建住宅は2,000万円台後半が中心である。									
(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を中心とした住宅地域であり、アパート等も若干見られるが土地所有者が建築したものが大半であり、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、周辺の類似の公示地や指定基準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	代表標準地 標準地	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 +4.0 環境 -3.0 行政 -2.0 その他 0.0
	標準地番号 青梅-11	[ 100.0 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 95.9 ]	[ 101.0 ] 100	110,000				
(9) 指定からの検討	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	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 +7.0 環境 +33.0 行政 +1.0 その他 0.0
	青梅(都)-12	[ 100.6 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 142.3 ]	[ 101.0 ] 100	110,000				
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[ 要 因 ]	[ 地 域 ]	[ 個 別 的 ]	景気は持ち直しの動きが見られる。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。地価は横ばい又は強含みとなっている。		
	-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						今寺三丁目の人口は増加傾向であり、高齢化率も下がりつつある。周辺では宅地開発が盛んである。地価は概ね横ばいである。		
	標準地番号	公示価格	円/㎡					個別的要因に変動はない。		
	変動率	年間	%	半年間	%					