

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5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
鑑定評価額	15,300,000 円		1㎡当たりの価格	112,000 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]	89,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 5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		青梅市今寺三丁目 3 7 9 番 5				②地積 (㎡)	(137)	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. 2:1	住宅 W 2		一般住宅の中、畑も見られる都道沿いの住宅地域		北西7m都道	水道 下水	河辺 2. 1km		(その他) (70, 150)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 70 m、南 20 m、北 30 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 13.0 m、		奥行 約 11.0 m、		規模 140 ㎡程度、		形状 長方形			
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 7. 0 m都道	交通施設	河辺駅北東 2. 1km		法令規制	1 住居 (70, 150) 準防 高度 (2 種最高12m)	
	⑤地域要因の将来予測		豊岡街道沿いに一般住宅のほか、畑等も見られる住宅地域である。生産緑地解除時期到来の影響を受け、今後も周辺の畑等の宅地化が進み、住宅地域として更に成熟していくものと予測される。									
(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 +1. 0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 112, 000 円／㎡				(4) 対象基準地の個別的要因				
		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、同一需給圏に地縁を有する居住者または勤労者である。区画整理未実施の住宅地域であるが、周辺では空地や畑の宅地転用が増えており、底堅い需要がある。地価は、一般的要因の影響からやや上昇傾向で推移していくものと予測する。新築戸建住宅の中心価格帯は2, 5 0 0 ～ 3, 0 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目的の取引が主である。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投資目的の取引は殆ど見られず、賃貸市場は未成熟である。よって、収益還元法は非適用とした。一方比準価格は、周辺類似地域の実証的な取引事例より求められたもので、規範性は高い。したがって、比準価格を標準とし、代表標準地や指定基準地との均衡にも留意して、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 標準地番号 青梅 - 11	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 -3. 0	
								交通 0. 0	交通 +4. 0			
								環境 0. 0	環境 -2. 0			
								画地 +2. 0	行政 -3. 0			
								行政 0. 0	その他 0. 0			
								その他 0. 0				
(9) 指定基準地の検討	① 指定基準地番号 青梅 (都) - 12	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	標準化補正	街路 0. 0	地域要因	街路 -1. 0	
								交通 0. 0	交通 +7. 0			
								環境 0. 0	環境 +39. 0			
								画地 0. 0	行政 -3. 0			
								行政 0. 0	その他 0. 0			
								その他 0. 0				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は緩やかに回復しており、地価も緩やかに回復している。物価上昇や円安の影響により、不動産取引の総額は上昇傾向にある。							
	前年標準価格 110, 000 円／㎡											
	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				[地域要因] 生産緑地解除時期到来の影響もあり、畑が宅地化される開発が目立つ。地価はやや上昇傾向にある。							
	代表標準地 標準地											
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 +1. 8 %	半年間 %									