

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)-5	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 中澤 信行 印
鑑定評価額	11,600,000 円		1㎡当たりの価格	116,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	94,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月15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		青梅市西分町三丁目8 4 番 1 5			②地積 (㎡)	100 ()	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)	
	1:3	住宅 W2	一般住宅のほかに共同住宅も存する住宅地域	北4.3m市道	水道、ガス、下水	青梅 620m		(その他) (70, 150)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 90 m、南 40 m、北 0 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 7 m、奥行 約 14 m、規模			100 ㎡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 4. 3 m市道	交通施設	青梅駅 南東方620m	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		一般住宅を中心にアパートも見られる住宅地域として熟成しており、現状を維持していく地域であると予測する。地価は、弱含みで推移していくものと予測する。						
(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 0.0
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		116,000 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、J R青梅駅、東青梅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、北多摩西部等への通勤者が中心となる。旧来からの既成住宅地域であるが、周辺では宅地分譲等も見られている。地域的な街路条件はやや劣り、住宅需要もやや弱く地価は弱含みである。土地は1, 2 0 0万円程度、新築の戸建住宅は2, 0 0 0万円台前半が中心である。						
(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、アパート等も散見さ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	① ☐ 代表標準地 ☒ 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対象基準地の標準価格 (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-10							交通 0.0 交通 -1.0	
(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	標準化補正	環境 0.0 環境 +30.0
	青梅(都)-12							画地 0.0 行政 +1.0	
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討	②変動率	年間	-0.9 %	半年間	%	③価格形成要因の変動状況		
	■ 継続 ☐ 新規	前年標準価格	117,000 円/㎡		[一般的要因] 景気は持ち直しの動きが続いているものの、一部で弱さが増している。青梅市の人口は微減傾向、地価は横ばい又は下落となっている。				
	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			[地域要因] 西分町三丁目の地域的な人口はやや減少傾向である。主だった地域要因の変動はない。					
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	標準地番号								
	公示価格								