

鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4年7月5日提出
青梅(都)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	石井不動産鑑定事務所
青梅(都)-5	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 石井 一嘉
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4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月2日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	93,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4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	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				地積 (㎡)	100 ()	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)			
	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	範囲	東 80 m、西 90 m、南 40 m、北 0 m					標準的使用	戸建住宅地					
	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								
	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)		
	地域要因の 将来予測	地域要因に格別の変動はなく、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、現状を維持するものと予測する。地価水準は横ばい傾向と予測する。											
(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		同一需給圏は青梅市及び周辺市町村を含む西多摩地域のＪＲ青梅線、五日市線及び八高線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内の在住者や勤労者である。旧来からの既成住宅地域であり、街路条件がやや劣っている地域である。近隣地域およびその周辺の地域での土地の取引は少ない。新築戸建て住宅は少ないが２０００万円台前半が中心と推測される。土地は１０００万円から１５００万円程度が市場の中心価格帯である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は戸建住宅としての土地利用が中心であり、自己使用目的の取引が多い。賃貸市場は成熟しておらず、貸家、アパート等への投資目的の取引はほとんど見られない。よって、市場参加者の行動や、想定の実現性を考慮した結果、収益価格の試算は行わず、規範性のある取引事例を採用した比準価格を標準として、標準地や指定基準地との検討及び地価変動率や不動産市場の動向も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示規 格	標準価格とした	□ 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	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 基準 地 の 検 討	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	標準化 補正	街路 0.0	地 域 要 因	街路 +1.0	
		青梅(都)-12							交通 0.0	交通 0.0			
		前年指定基準地の価格							環境 0.0	環境 +31.0			
									画地 0.0	行政 +1.0			
									行政 0.0	その他 0.0			
(10) 対 象 基 準 地 の 前	ら の 検 討	-1 対象基準地の検討		価 格 変 動 状 況 の 要 因	一般的要因 市内の人口は減少傾向で、高齢化率は上昇傾向。不動産市場の先行きは不透明であるが、コロナ禍の影響は落ち着きつつある。								
		■ 継続 □ 新規			地域要因 住宅地としての住環境ができあがっており、地域要因に大きな変動はない。								
		前年標準価格 116,000 円/㎡			個別的要因 個別的要因に変動はない。								
		-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											
対 象 基 準 地 の 前	ら の 検 討	□ 代表標準地 □ 標準地											
		標準地番号											
		公示価格	円/㎡										
		変動率	年間 0.0 %	半年間 %									