

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 4 日 提出
青梅（都） - 6 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） - 6	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	14,700,000 円	1㎡当たりの価格	96,000 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]	76,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 1 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	青梅市吹上 2 6 7 番 1 5				②地積 (㎡)	153	⑨法令上の規制等 1 低専 (40, 80) 高度 (1 種) (その他) 最低限敷地面積						
	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	東青梅 1.2km							
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 40m、南 50m、北 20m				②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	敷地面積の最低限度 120 ㎡	街路	基準方位北、4.0 m 市道	交通施設	東青梅駅北東 1.2km	法令規制	1 低専 (40, 80) 高度 (1 種) 最低限敷地面積
	⑤地域要因の将来予測	区画整理区域外の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、地域はほぼ熟成しており、当面は現状のまま推移するものと予測する。地価はコロナ禍での下落から戻りつつあると予想する。												
(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	96,000 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 青梅線・五日市線・八高線沿線を中心とする西多摩地域の住宅地域。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。また、需要者は居住の快適性、利便性を重視する。最寄駅からやや距離があり、街区も整然としていないため、需要はやや弱い。新築戸建住宅の中心価格帯は総額 2,500～3,000 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等の自用目的での取引が中心である。アパート等も散見されるが、土地の所有者によるものが大半で、投資目的の取引はほとんど見られず、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、標準地や指定基準地との価格均衡にも留意して、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	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 +1.0		
	青梅 - 21		[97.0] / 100	100 / [101.0]	100 / [96.0]	[104.0] / 100	96,200		街路 0.0	交通 -2.0	環境 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	
(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	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 +2.0		
	前年指定基準地の価格	154,000 円/㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [167.0]	[104.0] / 100	95,900		街路 0.0	交通 +4.0	環境 +59.0	行政 -1.0	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		③ 変動状況		[一般的要因] 感染対策の結果、経済社会活動の正常化が進み、景気を持ち直しが期待される。一方で急激な円安や物価高の影響を注視する必要がある。									
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 95,500 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因] 主だった地域要因の変動はない。景気を持ち直しにより、地価は少しずつ回復傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因の変動はない。											
	②変動率	年間 +0.5%	半年間 %											