

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)-6	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 中澤 信行
鑑定評価額	14,900,000 円	1㎡当たりの価格	97,700 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] 78,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月13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	青梅市吹上267番15				地積 (㎡)	153 ()	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低専 (40, 80) 高度(1種)	
	1:2	住宅 L S 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西4m市道	水道、下水	東青梅 1.2km	(その他) 最低限敷地面積	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 40 m、南 50 m、北 20 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口約 9 m、奥行約 17 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	基準方位 北 4.0 m市道	交通施設	東青梅駅 北東方1.2km	法令 1低専 (40, 80) 高度(1種) 最低限敷地面積	
	地域要因の将来予測	一般住宅を中心とし共同住宅も混在する住宅地域であるが、今後もほぼ現状を維持すると思われる。住宅需要は増えており、今後の地価も強含みで推移するものと予測する。						
(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 +4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	97,700 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東青梅駅、河辺駅等を最寄りとする住宅地域等である。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。周辺では三分譲が散見される程度で、大規模分譲等は見られない。最寄駅にはやや距離があるが、住宅需要は増加しており、地価は上昇傾向である。土地は1,200万円から1,700万円程度、新築の戸建住宅は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を中心とした住宅地域であり、共同住宅等も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	
	標準地番号 青梅-21	[100.5] 100	100 [101.0]	100 [99.0]	[104.0] 100	97,700	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	
(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	
	青梅(都)-12	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [169.4]	[104.0] 100	97,600	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	
(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]	[要因]	[要因]	
	前年標準価格	96,000 円/㎡						
	-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					
	標準地番号	円/㎡						
	変動率	年間 +1.8 %	半年間 %					