

令和 3年 7月 5日 提出  
青梅 (都) - 7 宅地-1

| 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]<br>路線価又は倍率 | 57,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和 3年 6月 1日 | (5) 価格の種類 | 正常価格        |         | 倍率種別                  | 倍          |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価  |           |             |         |                       |            |

|            |                       |           |                               |          |                   |                     |            |                                   |
|------------|-----------------------|-----------|-------------------------------|----------|-------------------|---------------------|------------|-----------------------------------|
| (1)<br>基準地 | ①所在及び地番並びに<br>「住居表示」等 |           | 青梅市長淵三丁目292番12                |          |                   | ②地積<br>(㎡)          | 117<br>( ) | 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<br>状況              | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給<br>処理施<br>設状況 | ⑧主要な交通施設との<br>接近の状況 |            | 1 中専<br>(60, 200)<br>準防<br>高度(2種) |
|            | 1:1.5                 | 住宅<br>W2  | 一般住宅の中に、一<br>部畑等が見られる住<br>宅地域 | 北5m市道    | 水道、<br>下水         | 東青梅<br>1.5km        |            | (その他)<br>(70, 200)                |

|                    |         |          |            |                     |    |     |
|--------------------|---------|----------|------------|---------------------|----|-----|
| (3) 最有効使用の判定       | 戸建住宅地   |          |            | (4) 対象基準地の<br>個別的要因 | 方位 | 0.0 |
| (5) 鑑定評価の手法<br>の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格     | 71,000 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/㎡      |                     |    |     |

|                                    |                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由</p> | <p>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の取引がほとんどである。アパート等の収益物件は少なく、収益目的の取引はほとんど見られないため、収益還元法は非適用とした。比準価格は、周辺類似地域から、対象不動産と類似性の高い現実の取引事例を基に求められたものであり、信頼性は高い。したがって、比準価格を標準とし、周辺公示地等との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。</p> |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                    |                   |                            |                                       |                                       |                            |                           |      |       |                                   |      |                             |
|--------------------|-------------------|----------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------|------|-------|-----------------------------------|------|-----------------------------|
| (9) からの検討<br>指定基準地 | ① 指定基準地番号         | ② 時 点<br>修 正               | ③ 標準化<br>補正                           | ④ 地域要<br>因の比<br>較                     | ⑤ 個別的<br>要因の<br>比較         | ⑥ 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) | ⑦ 内訳 | 標準化補正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地域要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |
|                    | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡ | [ <u>        </u> ]<br>100 | [ <u>100</u> ]<br>[ <u>        </u> ] | [ <u>100</u> ]<br>[ <u>        </u> ] | [ <u>        </u> ]<br>100 |                           |      |       |                                   |      |                             |

|                         |                                                                                                               |    |        |     |               |         |                                                                |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------|-----|---------------|---------|----------------------------------------------------------------|
| (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討 | ①-1対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規                             |    |        |     | ③ 価格形成要因の變動状況 | 【一般的要因】 | 新型コロナウイルス感染拡大防止のための自粛の影響により、一般経済は厳しい状況にある。地価は地域により多様な動きを見せている。 |
|                         | 前年標準価格                      71,500 円/㎡                                                                        |    |        |     |               | 【地域要因】  | 主だった地域要因の変動はないが、コロナ禍の影響もあり、地価はやや弱含みで推移した。                      |
|                         | 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地               |    |        |     |               | 【個別的要因】 | 個別的要因の変動はない。                                                   |
|                         | 標準地番号                                              -<br>公示価格                                              円/㎡ |    |        |     |               |         |                                                                |
|                         | ②変動率                                                                                                          | 年間 | -0.7 % | 半年間 | %             |         |                                                                |