

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)-7	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 中澤 信行
鑑定評価額	8,310,000 円		1㎡当たりの価格	71,000 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 3日	(6)路線価	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	57,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 3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		青梅市長淵三丁目292番12			②地積 (㎡)	117 ()	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 中専 (60, 200) 準防 高度(2種)			
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅の中に、一 部畑等が見られる住 宅地域	北5m市道	水道、 下水	東青梅 1.5km		(その他) (70, 200)			
(2)	①範囲			東 30 m、西 40 m、南 20 m、北 60 m		②標準的使用		戸建住宅地				
近 隣 地 域	③標準的画地の形状等			間口 約 10 m、奥行 約 12 m、規模			120 ㎡程度、形状			長方形		
	④地域的特性	特記	特にない		街	基準方位 北	交通	東青梅駅 南方1.5km	法令	1 中専 (70, 200) 準防 高度(2種)		
		事項		路	5.0m市道	施設			規制			
	⑤地域要因の 将来予測	一般住宅を中心に畑等も見られる既成住宅地域であり、将来的には周辺の畑等の宅地化が多少進み、住宅地域として漸次熟成していくものと予測する。地価は、横ばい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		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/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、主としてJR青梅線小作駅から青梅駅を最寄りとする多摩川周辺の住宅地域である。需要者は同一需給圏内居住者及び通勤者を中心となる。周辺では大規模宅地分譲はあまり見られず、中古住宅の取引が散見されている程度である。地域的な人口は減少傾向である。主要な商業施設からも距離があるが、底値感から地価は概ね横ばいである。土地は800万円程度、新築の戸建住宅は2,000万円台が中心である。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は畑も見られる一般住宅地域であり、アパート等の賃貸用不動産はあまり見られず、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、類似の公示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 規 準 価 格 と した 価 格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 青梅-17	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
	公示価格 65,600 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [92.1]	[100.0] 100	71,200		交通	0.0		交通	-1.0
(9) 指 定 基 準 地 番 号 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	地 域 要 因	環境	-7.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地	0.0		行政	-1.0
(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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 71,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一 般 的 要 因]	景気は持ち直しの動きが見られる。青梅市の総人口は微減傾向であるが、社会増は続いている。地価は横ばい又は強含みとなっている。						
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因]	長淵三丁目の人口は減少傾向であるが、主だった地域要因の変動はない。地価は底値感から概ね横ばいである。						
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %				[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。						