

令和 5年 7月 5日 提出
青梅 (都) 一 7 宅地-1

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] 路線価又は倍率	57,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 5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) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		青海市長淵三丁目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	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北5m市道	水道 下水	東青梅 1.5km		(その他) (70, 200)		
(2) 近隣地域	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			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 12.0 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 5.0 m市道	交通	東青梅駅南 1.5km	法令	1 中専(70, 200) 準防 高度(2種)	
		事項		路		施設		規制		
	⑤地域要因の将来予測	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。地域は住宅地としてはほぼ成熟しており、地域要因に特段の変化はなく、当面は現状のまま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	0.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	72,000 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青海線・五日市線・八高線沿線の西多摩地域における住宅地域。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。当該地域は吉野街道背後地で住宅地域としてはほぼ成熟しており、取引は中古住宅が中心である。地価は、一般的要因の影響からや上昇傾向で推移していくものと予測する。中心価格帯は新築戸建住宅が総額２，０００～２，５００万円程度、土地は１，０００万円程度である。
-----------	---

(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が中心の住宅地域で、居住の快適性に着目した自用目的の取引が主である。アパート等の賃貸用不動産はあまり見られず、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、周辺の標準地との均衡にも留意して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。
-----------------------------	--

(8) 公示価格を 規準とした 価格	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
	標準地番号							交通	0.0		交通	-1.0
	青梅 - 17							環境	0.0		環境	-4.0
	公示価格	[100.2] 100	100 [100]	100 [92.2]	[100] 100			画地	0.0		行政	-4.0
	65,900 円／㎡					71,600		行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(9) からの検討 指定基準地	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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[<u> </u>] 100	[<u>100</u>] [<u> </u>]	[<u>100</u>] [<u> </u>]	[<u> </u>] 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 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格形成要因の變動状況	〔一般的要因〕	景気は緩やかに回復しており、地価も緩やかに回復している。物価上昇や円安の影響により、不動産取引の総額は上昇傾向にある。
	前年標準価格 71,000 円/㎡					〔地域要因〕	主だった地域要因の変動はない。地価はやや上昇傾向にある。
	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					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡						
	②変動率	年間	+1.4%	半年間	%		