

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社ブライム不動産鑑定
青梅(都)-8	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 山口 徹雄 印
鑑定評価額	10,900,000 円		1 m ² 当たりの価格	91,000 円/m ²

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]	73,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 3年 6月 1日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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 青梅市今井三丁目 3 0 番 5 5					地積 (㎡)	120 ()	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 (50, 100) 準防 高度1種					
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅のほかに共 同住宅等が見られる 住宅地域	北西6m市道	水道、 ガス、 下水	小作 3km			(その他) (60, 100)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 30 m、南 30 m、北 40 m			標準的使用	低層住宅地								
	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									
	地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	基準方位 北 6 ・ 0 m市道	交通 施設	小作駅 北方3km			法令 規制	1 低専 高度1種 (60, 100) 準防			
	地域要因の 将来予測	低層の住宅地域として街並みは概ね出来上がっており、地域要因は現状のまま、地価は横ばい又は弱含みで推移してい くものと予想される。ただし、西方での今井土地区画整理が実現すると住宅地需要の下支えとなり得る。												
(3)	最も有効使用の判定					戸建住宅地		(4)対象基準地 の個別的要 因		方位 +1.0				
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格		91,000 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、主に青梅市内で青梅線沿線の低層住宅地域。主な需要者は、当該地域に地縁のつながりや就労関係のある エンドユーザー。近隣地域は、街並みは整っているものの、駅からの徒歩圏外にあり、土地需要の二極化が進むなか で勝ち組と負け組のボーダーラインの地域にある。圏央道 I C に近く、付近で流通業務系の土地区画整理の動きもあり 、将来的な期待感はあるが強い。取引の中心価格帯は、新築戸建住宅で 2 , 5 0 0 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		評価対象基準地の地価は、自己使用を前提とした需給バランスと過去からの価格推移のなかで形成されている。取引事 例比較法による比準価格は、この価格形成過程と合致し、市場実勢を反映している。収益還元法による収益価格と原価 法による積算価格は、実勢価格との関連がほとんど無いので求めず、また開発法は開発想定に適した土地でないので適 用しなかった。よって、比準価格を標準とし、標準地および指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示 価格 とし た	規 格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 青梅-22	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 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 0.0 -14.0 -1.0 0.0 0.0
		公示価格 75,700 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [84.3]	[101.0] 100	90,700		標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
(9) 指定 基準 地 の 検 討	から の 検 討	指定基準地番号 青梅(都)-12	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	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +8.0 +55.0 +2.0 0.0 0.0
		前年指定基準地の価格 154,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [170.7]	[101.0] 100	91,100		標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 91,000 円/㎡			価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的 要 因] コロナ禍は社会経済活動に影響を落としているが、金融緩和や 巣ごもり需要の高まりがあり、地価動向は堅調。木材不足は 今後の不安要因。								
		-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] 地域要因に大きな変動はない。付近での土地区画整理の動き もまだ地価プラス要因とはなっていない。								
		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く、優劣および競争力の変動も見られ ない。								