

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月5日提出
青梅(都)-8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)プライム不動産鑑定
青梅(都)-8	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 山口 徹雄
鑑定評価額	11,100,000 円	1㎡当たりの価格	92,100 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] 路線価又は倍率 倍率種別	73,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月2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	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		一般住宅のほかにも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 (60, 100) 準防高度(1種)		
	地域要因の将来予測		区画の整った低層住宅地域として街並みは出来上がっており、当面の間、地域要因は現状のまま推移するものと予想される。地価は横這い又はやや強含みで推移していくものと予想される。										
(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	+1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 92,100 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青梅線・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、当該地域に地縁的つながりや就労関係のあるエンドユーザーである。近隣地域は、区画整然と街並みは整っているものの、最寄駅からは徒歩圏外にあるため、市内における競争力の程度はやや劣る。新築戸建住宅の中心価格帯は 3 千～ 4 千万円程度。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域にはアパート等も散見されるが、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。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。一方、収益価格と積算価格は、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で適用しなかった。よって比準価格を標準とし、標準地及び指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示標準価格とした	□ 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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0	
	公示価格 75,700 円/㎡		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [83.3]	[101.0] 100	92,200		交通 0.0	交通 0.0		環境 -15.0	
(9) 指定からの基準地検討	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	青梅(都)-12								交通 0.0	交通 +8.0			
	前年指定基準地の価格		[102.6] 100	100 [100.0]	100 [174.1]	[101.0] 100	92,300		環境 0.0	環境 +58.0			
	155,000 円/㎡								画地 0.0	行政 +2.0			
(10) 対象標準価格等の前年の標準価格等	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 91,000 円/㎡				価格変動要因の	[一般的要因] 日本では低金利が続いており、不動産市場はこれを背景に、一部で天井感が生じているものの、地価の強含み傾向が続いている。							
	-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] 特筆すべき変動はない。							
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +1.2 % 半年間 %												