

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	石井不動産鑑定事務所
青梅(都)-9	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 石井 一嘉 印
鑑定評価額	19,000,000 円		1㎡当たりの価格	170,000 円/㎡

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] 路線価又は倍率 倍率種別	135,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月15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 青梅市新町三丁目47番15				②地積 (㎡) ()		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, 150) 準防 高度(2種) (その他) 地区計画等 (70, 150)		
	1:2	住宅 W2	一般住宅が多い区画 整理済の住宅地域	西6m市道	水道、 ガス、 下水	小作 800m			
(2) 近隣地域	①範囲 東 50 m、西 50 m、南 40 m、北 70 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 8.5 m、奥行 約 14.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路 基準方位北、6m 市道	交通 施設 小作駅 北西方800m	法令 規制	1 中専 (70, 150) 準防 高度(2種) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測 区画整理済の住宅地域として街並みは概ね出来上がっており、現状を維持しつつ推移していくものと予測する。地価は概ね横ばいを維持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 +2.0		
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 170,000 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		同一需給圏は青梅市及び周辺市町村を含む西多摩地域のＪＲ青梅線、五日市線及び八高線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内の在住者や勤労者である。都心部への通勤者は少ない。区画整理済みの住宅地域として成熟している。交通接近性についてはほぼ良好であり、コロナ禍においても住宅需要は一定程度あり地価は横這いを維持している。土地は2,000万円程度、新築の戸建住宅は3,000万円台前半が市場の中心価格帯である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は戸建住宅としての土地利用が中心であり、取引は自己使用目的が中心である。賃貸物件の新築は稀であり、貸家、アパート等への投資目的の取引はほとんど見られない。よって、市場参加者の行動や、想定の実現性を考慮した結果、収益価格の試算は行わず、規範性のある取引事例を採用した比準価格を標準として、標準地や指定基準地との均衡にも十分留意して、地価変動率や不動産市場の動向も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 青梅-18	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 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
	公示価格 169,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	171,000	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 0.0 環境 -1.0 行政 +1.0 その他 0.0	
(9) 指定基準地の検討	①指定基準地番号 青梅(都)-12	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 154,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [92.9]	[102.0] 100	169,000	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 0.0 環境 -8.0 行政 +1.0 その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 170,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況 [一般的 要 因] 市内の人口は減少傾向で、高齢化率も上昇している。市内の不動産市場は上昇要因に乏しく横ばいから弱含み傾向にある。 [地 域 要 因] 地域要因に大きな変動はない。新型コロナウイルスの影響は不動産価格に対しては落ち着きを取り戻しつつある。 [個別的 要 因] 西道路にあるため、日照・通風等の快適性の個別的要因が価格に影響するが、個別的要因について、優劣・競争力の変動はない。					
	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/㎡								
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %								