

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 4 日 提出  
青梅（都） - 9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 新都市不動産鑑定	
青梅（都） - 9	東京都	多摩第 6 分科会	氏名	不動産鑑定士 黒木中	

鑑定評価額	19,300,000 円	1㎡当たりの価格	172,000 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 2 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月]	135,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(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 4 7 番 1 5				②地積 (㎡)	112	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)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 40m、北 70m			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、6.0 m 市道	交通施設	小作駅北西 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	駅歩圏の区画整理済の住宅地域で、地域はほぼ熟成しており、当面は現状のまま推移するものと予測する。地価はやや上昇傾向で推移するものと予測される。																
(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 +2.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	172,000 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 青梅線沿線を中心とする西多摩地域の住宅地域。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、都心への通勤者需要は少ない。また、需要者は居住の快適性、利便性を重視する。最寄駅歩圏の区画整理済の住宅地域で、生活利便施設への接近性も比較的良好で、需要は堅調である。新築戸建住宅の中心価格帯は総額 3, 500 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等の自用目的での取引が中心である。アパート等も見られるが、土地の所有者によるものが大半で、投資目的の取引はほとんど見られないため、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、標準地や指定基準地との価格均衡にも留意して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																	
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	青梅 - 18	②時点修正	[ 100 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 100.9 ]	⑤個別的要因の比較	[ 102.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	171,000	⑦内訳	標準化補正	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	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +4.0 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格	169,000 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	青梅（都） - 12	②時点修正	[ 100 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 91.2 ]	⑤個別的要因の比較	[ 102.0 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	172,000	⑦内訳	標準化補正	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	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -6.0 行政 -3.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	154,000 円/㎡																
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 170,000 円/㎡		③変動状況	[一般的要因] 感染対策の結果、経済社会活動の正常化が進み、景気の持ち直しが期待される。一方で急激な円安や物価高の影響を注視する必要がある。												
	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		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 主だった地域要因の変動はない。景気の持ち直しにより、地価は微増傾向にある。												
	②変動率		年間 +1.2%	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因の変動はない。												