

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)-9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	白鷺不動産鑑定
青梅(都)-9	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 中澤 信行
鑑定評価額	19,800,000 円		1㎡当たりの価格	177,000 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	140,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月13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		青梅市新町三丁目 4 7 番 1 5				地積 (㎡)	112 ()	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 中専 (60, 150) 準防高度(2種)
	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		(その他) 地区計画等 (70, 150)
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 20 m、北 70 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 8.5 m、奥行 約 14 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 北西方800m	法令 規制	1 中専 (70, 150) 準防高度(2種) 地区計画等
	地域要因の将来予測		区画整理済の住宅地域としてほぼ熟成しており、現状を維持しつつ推移していくものと予測する。住宅需要は多く、今後の地価も強含みで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 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 177,000 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、主として J R 青梅線羽村駅、小作駅、河辺駅を最寄りとする住宅地域又は混在地域である。需要者は同一需給圏内居住者及び西多摩、北多摩西部等への通勤者を中心となる。ほぼ熟成した一般住宅地域であり、周辺ではミニ開発が散見される程度である。交通接近性についてはほぼ良好であり、住宅需要を受けて地価は上昇傾向である。土地は 1 , 9 0 0 万円 ~ 2 , 4 0 0 万円程度、新築の戸建住宅は 4 , 0 0 0 万円台前半が中心である。									
(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を中心とした住宅地域であり、アパート等も散見されるが土地所有者が建築したものが大半であり、収益目的の取引は極めて少ないため、収益方式の適用は断念した。自用の戸建住宅建設のための土地取引又は自用の土地建物一体としての戸建住宅の取引が中心となっている。したがって、本件においては市場の取引実体を反映した比準価格を重視し、周辺の類似の公示地や指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 青梅-18		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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 -2.0 行政 +1.0 その他 0.0
	公示価格 172,000 円/㎡		[100.9] 100	100 [101.0]	100 [99.0]	[102.0] 100	177,000		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 -9.0 行政 +1.0 その他 0.0
(9) 指定からの検討	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 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 -9.0 行政 +1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 155,000 円/㎡		[102.6] 100	100 [100.0]	100 [91.9]	[102.0] 100	177,000		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 -9.0 行政 +1.0 その他 0.0
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 172,000 円/㎡				価格変動要因の形成要因の	[一般的要因]	景気は緩やかに持ち直している。青梅市の総人口は微減傾向であるが、社会増は続いている。地価は概ね上昇傾向となっている。			
	-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]	新町三丁目の人口は減少傾向である。特段の地域要因の変化はない。住宅需要の増加により地価は上昇傾向である。			
	変動率 年間 +2.9 % 半年間 %					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。			