

令和 3年 7月 5日 提出
青梅 (都) - 10 宅地-1

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	110,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 青梅市新町二丁目23番2					②地積 (㎡)	170 ()	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(1 種)	
	1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域	東6m市道	水道、 ガス、 下水	小作 1.5km	(その他) 地区計画等 (70, 150)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 30 m、北 90 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 13.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 正方形							
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	基準方位北、6 m 市道	交通 施設	小作駅北方 1.5km	法令 規制	1 中専(70, 150) 準防 高度(1 種) 地区計画等
	⑤地域要因の 将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域である。地域は住宅地としてほぼ成熟しており、当面は現状のまま推移するものと予測する。地域要因に大きな変化はなく、地価は横這いで推移すると予測する。							

(3) 最も有効利用の判定	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	141,000 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住宅地域。主な需要者は青梅市及び周辺市町に地縁を有する居住者、勤労者、または開発業者である。当該地域は最寄り駅から離れているものの、近隣にスーパーや小中学校もあり、区画整理済で居住環境の良い住宅地域のため、需要は底堅い。中心価格帯は新築戸建住宅が総額３５００万円程度、土地は１５００万円から２０００万円程度である。
-----------	--

(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が中心の住宅地域で、居住の快適性に着目した自用の取引がほとんどである。アパート等も散見されるが、旧来からの土地所有者によるものであり、土地を含んだ投資採算は考慮外であるため、収益方式の適用は断念した。比準価格は、周辺類似地域から、対象不動産と類似性の高い現実の取引事例を基に求められたものであり、信頼性は高い。したがって、比準価格を標準とし、周辺公示地等との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。
-----------------------------	--

(8) 規準とした 公示価格を 価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号
--------------------------	---

(9) からの検討 指定基準地	① 指定基準地番号	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 の標準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0	街路 0.0
	青梅（都） - 12							交通 0.0	交通 +5.0	
								環境 0.0	環境 +5.0	
								画地 0.0	行政 +1.0	
								行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 154,000 円／㎡	[100] 100	100 [100]	100 [111.4]	[102.0] 100	141,000				

(10) 対象基準地の前年標準価格等がこの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 141,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	新型コロナウイルス感染拡大防止のための自粛の影響により、一般経済は厳しい状況にある。地価は地域により多様な動きを見せている。
	①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表基準地 ☐ 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が、コロナ禍の影響もあり、地価は横這いかやや弱含みで推移した。
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %			[個別的要因]	個別的要因の変動はない。