

令和 5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 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	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5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 W2	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 6.0 m市道	交通 施設	小作駅北 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、地域要因に特段の変化はなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。							

(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	145,000 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青森線・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、同一需給圏に地縁を有する居住者または勤労者である。当該地域は最寄り駅からはやや離れているものの、近隣にスーパーや小中学校があり、居住の快適性が確保されていることから底堅い需要がある。地価は、一般的要因の影響もあり、やや強含みで推移するものと予測する。中心価格帯は新築戸建住宅が総額３，５００万円程度、土地は２，０００万円程度である。
-----------	--

(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目的の取引が主である。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投資目的の取引は殆ど見られず、賃貸市場は未成熟である。よって、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、周辺標準地や指定基準地との均衡にも留意して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。
-----------------------------	---

(8)	① □代表標準地 ■標準地 標準地の番号	②時点修正 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/m ²)	⑦内訳		標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +5.0 交通 -1.0 環境 -3.0 行政 -3.0 その他 0.0	+5.0 -1.0 -3.0 -3.0 0.0
公示規格を	公示価格 141,000 円/m ²	[100.5] 100	100 [102.0]	100 [97.8]	[102.0] 100	145,000							

(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	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 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 +5.0 環境 +10.0 行政 -3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 155,000 円／㎡	$\frac{102.6}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{112.0}$	$\frac{102.0}{100}$	145,000					

(10) 対象基準地等からの検討

①-1対象基準地の検討

☒継続

☐新規

前年標準価格142,000 円／㎡

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／㎡

②変動率

年間+2.1 %

半年間%

③ 価格形成要因の変動状況

[一般的要因]

景気は緩やかに回復しており、地価も緩やかに回復している。物価上昇や円安の影響により、不動産取引の総額は上昇傾向にある。

[地域要因]

主だった地域要因の変動はない。地価はやや上昇傾向にある。

[個別的要因]

個別的要因に変動はない。