

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)-11	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	12,200,000 円		1㎡当たりの価格	64,700 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]	52,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	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 青梅市藤橋一丁目403番6					②地積 (㎡)	188 ()	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 低専 (40, 80) 高度(1種)				
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	西6m市道	水道、下水	河辺 3.5km			(その他) 最低限敷地面積				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 100 m、北 30 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 11 m、奥行 約 16 m、規模				180 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	宅地造成等規制区域		街路 基準方位北、6m市道	交通施設	河辺駅 北東方3.5km		法令 規制	1 低専 (40, 80) 高度(1種) 最低限敷地面積			
	⑤地域要因の将来予測	青梅市北東部の丘陵近くに存し、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。地域は住宅地域としてほぼ熟成しており、当面は現状のまま推移するものと予測する。需要は弱く、地価は弱含みで推移していくと予測される。											
(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			64,700 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。主な需要者は周辺市町村に地縁を有する居住者または勤労者であり、同一需給圏外からの購入者は少ない。当該地域は駅からの接近性に劣るため、需要は弱い。新築戸建て住宅は２０００万円程度が中心であり、土地は２００㎡程度で１２００から１５００万円程度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。アパート等の収益物件は少なく、駅からも離れており、賃貸市場は未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。比準価格は、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。よって、比準価格を標準とし、公示価格を規準とした価格との均衡に留意し、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	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	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	0.0	地域要因	街路	-2.0
	標準地番号 青梅-19							交通	0.0	交通	0.0	環境	0.0
(9) 指定基準地からの検討	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対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格							交通		交通		環境	
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討			③価格変動要因の	[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。								
	■ 継続 ☐ 新規				[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。								
	前年標準価格 65,000 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はないが、上記（１）⑨法令上の規制等のほか宅地造成等規制区域の規制がある。								
	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												
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地												
	標準地番号												
	公示価格 円/㎡												
	②変動率												
	年間 -0.5 % 半年間 %												