

(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4 0 3 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 W 2	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 11.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 180 m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 6.0 m市道	交通施設	河辺駅北東 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	地域要因に格別の変動は認められず、当面は概ね現状程度。地価水準は、当面、横ばいからやや強含みで、それぞれ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 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、J R 青梅線・五日市線・八高線沿線の西多摩地域における住宅地域である。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。青梅市北東部の丘陵地に近い既成住宅地域で、鉄道駅から距離がある通勤利便性で劣るエリアである。市内における競争力の程度はやや劣るものの、生活様式の変化等の影響から、需要は堅調に推移している。新築戸建住宅の中心価格帯は、土地 4 0 坪程度で、2, 0 0 0 万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域を含む周辺住宅地域は、アパート等の賃貸物件も散見されるが、戸建住宅等としての自用を前提とした需給バランスを中心に価格形成がなされていることから、現実性に乏しい収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は市内における実際の取引事例より比準して求めたものであり、実証性を有する価格である。よって、比準価格を標準とし、類似地域の標準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 青梅 - 19	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	地域要因	街路 -2.0		
	公示価格 65,300 円/㎡	[$\frac{100}{100}$]	[$\frac{100}{105.0}$]	[$\frac{100}{98.0}$]	[$\frac{102.0}{100}$]	64,700		交通 0.0		交通 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	環境 0.0	地域要因	環境 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[$\frac{\quad}{100}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			画地 +5.0		行政 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 64,700 円/㎡			③ 変動形成要因の検討	[一般的要因] 景気は持ち直しの動きがみられる。青梅市の人口は減少傾向であるが、不動産市況は堅調で、地価は横ばいからやや強含み傾向である。							
	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/㎡				[地域要因] 特段の変動はないが、一般的要因の影響等から、地価水準はほぼ横ばいで推移している。							
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %				[個別的要因] 特段の変動はないが、西道路であるので、日照・通風等の快適性がやや優り、選好性もやや優る。							