

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)-12	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 中澤 信行 印
鑑定評価額	18,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	154,000 円/m ²	

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]	125,000 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所在地及び地番並びに 「住居表示」等 青梅市師岡町三丁目4番13					②地積 (㎡)	121 ()	③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, 200) 準防 高度(2種)					
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅の中に畑も 残る区画整理済の住 宅地域	北6m市道	水道、 ガス、 下水	河辺 800m		(その他) (70, 200)					
(2) 近隣 地域	①範囲	東 60 m、西 50 m、南 20 m、北 30 m			②標準の使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 12 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記 事項	特にない		基準方位 北 6.0m市道 街 路	交通 施設	河辺駅 北方800m		法令 規制	1 中専 (70, 200) 準防 高度(2種)			
	⑤地域要因の 将来予測	畑も見られる区画整理済の住宅地域であるが、将来的には漸次住宅地域として熟成していく地域であると予測する。地価は横ばい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 0.0						
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 154,000 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小作駅から東青梅駅を最寄りとする住宅地域等である。需要者は同一需給圏内居住者及び西多摩、北多摩西部、埼玉県南西部等への通勤者が中心となる。畑も残る区画整理済の住宅地域であるが、周辺での建売分譲も落ち着き、供給は殆ど見られなかった。土地需要は堅調に戻り、地価は概ね横ばいである。土地は120㎡で1,800万円程度、新築の戸建住宅は3,000万円前後が中心である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は畑も見られる住宅地域であり、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態を反映した比準価格を重視し、代表標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	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 青梅-8	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 154,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	154,000							
(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 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(10) 対象 基準 地 の前 年 標準 価格 等 の 検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 154,000 円/㎡			③ 価格 形成 要因 の 変動 状況	[一般的 要因] 景気は持ち直しの動きが続いているものの、一部で弱さが増している。青梅市の人口は微減傾向、地価は横ばい又は下落となっている。								
	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] 師岡町の地域的な人口は昨年頃より増加に転じている。主だった地域要因の変動はない。								
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %				[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。								