

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)-12	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 石井 一嘉
鑑定評価額	18,800,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	155,000 円/m <sup>2</sup>	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月2日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和4年1月]	125,000 円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和4年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	所在及び地番並びに「住居表示」等	青梅市師岡町三丁目4番13				地積(m <sup>2</sup> )	121	法令上の規制等	1中専(60,200)準防高度(2種)					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(その他)(70,200)						
	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								
(2)近隣地域	範囲	東60m、西50m、南20m、北30m				標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約12m、規模120m <sup>2</sup> 程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、6.0m市道	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)					
	地域要因の将来予測	当面は街区の整った住宅地域として現状のまま推移するものと予測する。コロナ禍における将来の地価動向は不透明だが、当面は地価水準は横ばいあるいはコロナ禍前の水準に戻ると予測する。												
(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		155,000 円/m <sup>2</sup>										
	収益還元法	収益価格		/ 円/m <sup>2</sup>										
	原価法	積算価格		/ 円/m <sup>2</sup>										
	開発法	開発法による価格		/ 円/m <sup>2</sup>										
(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青梅線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内の在住者や勤労者である。同一需給圏外からの転入も以前より見られるものの多くない。新型コロナウイルス感染症の不動産市場への影響は落ち着きを取り戻しつつある。新築戸建住宅は3000万円台前半が中心であり、土地は120m <sup>2</sup> 程度で2000万円弱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の多い住宅地域であり、自己使用目的の取引が中心である。居住の快適性を考慮して需要者の価格決定が行われる。付近にアパート等もあるが土地所有者の建築したものも多く、投資目的の取引はほとんどない。よって、市場参加者の行動や、想定の実現性を考慮した結果、収益価格の試算は行わず、取引事例を採用した比準価格を標準として、代表標準地との検討及び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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	青梅-8					155,000			交通	0.0	環境	交通	0.0
	公示価格	154,000 円/m <sup>2</sup>	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100			画地	0.0	行政	行政	0.0	
									行政	0.0	その他	その他	0.0	
									その他	0.0				
(9)指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	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	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				交通		環境		行政	
	円/m <sup>2</sup>								画地		行政			
									その他		その他			
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況 形成要因	[ 一般的要因 ] 市内の人口は減少傾向で、高齢化率は上昇傾向。不動産市場の先行きは不透明であるが、コロナ禍の影響は落ち着きつつある。									
	前年標準価格	154,000 円/m <sup>2</sup>			[ 地域要因 ] 居住環境の良好な戸建住宅地として住環境ができあがっており、地域要因に大きな変動はない。									
	-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			[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。									
	標準地番号	青梅-8												
	公示価格	154,000 円/m <sup>2</sup>												
	変動率	年間	+0.6 %	半年間	+0.6 %									