

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月6日提出
青梅(都)-13 宅地-1

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)-13	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	8,900,000 円		1㎡当たりの価格	42,600 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]	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	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
					倍率種別	

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		青梅市黒沢一丁目108番3外				地積 (㎡)	209 ()	法令上の規制等			
	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			1 低専 (40, 80) 高度 (1種)	
	1.5:1	住宅 L S2		畑が散在し、在来住宅と新興住宅がある住宅地域		南4m市道	水道、下水	東青梅 3.4km			(その他) 土砂警戒	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 80 m、南 0 m、北 40 m					標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 12 m、規模		200 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	最低限敷地面積		街路	基準方位 北 4 . 0 m市道	交通施設	東青梅駅 北方3.4km		法令規制	1 低専 (40, 80) 高度 (1種) 土砂警戒	
	地域要因の将来予測	畑が散在し、山林に近接する一般住宅地域であるが、当面は現状を維持しつつ推移していくものと予測する。利便施設への接近性が劣る地域であり、地価は下落傾向が続くものと予測する。										
(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 +5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		42,600 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外周部の住宅地域等である。需要者は同一需給圏内居住者及び西多摩、埼玉県南西部等への通勤者を中心となる。人口は減少傾向であり、高齢化率も高い。中心市街地や利便施設、交通施設から距離のある地域であり、宅地供給や取引は稀に散見される程度である。住宅需要は弱く、地価の下落傾向は続いている。土地は500万円～1,000万円程度、建売は殆ど見られない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は畑も散在し、山林に近接する一般住宅地域であり、アパート等の賃貸用不動産は殆ど見られず、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体を反映した比準価格を重視し、類似の公示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	規格とした価格を	□ 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/㎡)	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-12								交通 0.0		交通 +3.0
		公示価格	[99.8]	100	100	[105.0]	42,600		環境 0.0	環境 +6.0		
		44,800 円/㎡	100	[101.0]	[109.2]	100		画地 +1.0	行政 0.0	行政 0.0		
(9) 指定からの検討	指定基準地の検討	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/㎡)	内訳	標準化補正	行政 0.0	地域要因	行政 0.0
		前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	100			その他 0.0		その他 0.0
(10) 対象基準地の検討	年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討			価格変動状況形成要因の	[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。					
		■ 継続 □ 新規										
		前年標準価格 43,500 円/㎡										
		-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/㎡								
		変動率	年間 -2.1 %	半年間 %								