

鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4年7月5日提出
青梅(都)-14 宅地-1

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)-14	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 石井 一嘉
鑑定評価額	6,020,000 円		1㎡当たりの価格	29,100 円/㎡

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	[令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(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		青梅市御岳二丁目5 3 8 番2 外				地積 (㎡)	207 ()	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		「調区」 (40, 80) 国立公(3 種)				
	台形 1.5:1	住宅 W2		民家等が散在する山 間の既存住宅地域		南東6m都道	水道、 下水	御嶽 1.8km		(その他) 土砂警戒				
(2) 近隣 地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 30 m、北 30 m				標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 11 m、規模		200 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	6 m都道	交通 施設	御嶽駅 西方1.8km		法令 規制	「調区」 (40, 80) 土砂警戒 国立公(3 種)			
	地域要因の 将来予測	山間部の市街化調整区域内の住宅地域であるが、地域要因に大きな変動はないので、現状を維持するものと予測する。 地価は低位にあり、横這い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	ない						
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格			29,100 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。需要者の中心は、当該地域に地縁のある住宅需要者と考えられるが、取引は少ない。中心市街地や最寄り駅からも距離があり、生活利便性に劣るため需要はやや弱い。観光地である御岳山の麓にあるが商店が成り立つような地域でもない。土地は規模が様々であるが6 0 0 万円程度が市場の中心価格帯であり、建売住宅はほとんどみられない。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域の取引は、地縁関係のある需要者による自己使用目的の取引が中心である。利便性に劣ること等から貸家やアパート等はほとんどみられず、賃貸市場は未成熟であり、投資目的の取引は見られない。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、比準価格を標準として、標準地との検討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	規 格 と し た 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/㎡)	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-4								交通 0.0		交通 -3.0		
		公示価格	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{99.9}$	$\frac{100.0}{100}$	29,200			環境 0.0		環境 +1.0		
		29,200 円/㎡								画地 0.0		行政 0.0		
										行政 0.0		その他 0.0		
										その他 0.0				
(9) 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	街路	地 域 要 因	街路		
		前年指定基準地の価格		100						交通		交通		
										環境		環境		
										画地		行政		
										行政		その他		
										その他				
(10) 対象 基準 地 の 前 年 の 検 討	ら の 検 討 の 前 年 標 準 価 格 等 か	-1 対象基準地の検討			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	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。							
		■ 継続 ☐ 新規					地 域 要 因	山間の住宅地域であり、利便施設への接近性にも劣る。主だった地域要因に大きな変動はない。						
		前年標準価格 29,100 円/㎡						個 別 的 要 因	個別的要因に変動はない。					
		-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												
		標準地番号												
		公示価格		円/㎡										
		変動率	年間 0.0 %	半年間 %										