

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷津不動産鑑定所
青梅(都)-14	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 谷津 繁
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5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月4日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	1.1 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	青梅市御岳二丁目538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	6m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)												
(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並びにJR青梅線、五日市線沿線を中心とした西多摩地域郊外。需要者の中心は同一需給圏内に居住する一次取得者層が多く、同一需給圏外からの転入者は少ない。コロナ禍により停滞していた景気は持ち直し傾向で推移しているものの、市内では住環境や生活利便性等に劣ることから、地価は概ね横這い傾向で推移している。なお、中心となる価格帯については、取引事例が少なく規模の大小も雑多であることから把握が困難であった。																			
(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用地としての土地利用が多く、木造アパートや転勤等の事情により一時的に賃貸されている戸建住宅等の賃貸物件も極めて少なく、賃貸市場は極めて未成熟である。需要者の土地取得は戸建住宅用地としての自用目的での取引が主体であるので、収益価格は求めなかった。よって、比準価格を標準とし、他の標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																			
(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/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +2.0	交通 -3.0	環境 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 青梅-4	[100.0] / 100	100 [100.0]	100 [99.9]	[100.0] / 100	29,100	内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +2.0	交通 -3.0	環境 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地	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	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	[]	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
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規																		
	前年標準価格 29,100 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 円/㎡																			
公示価格	変動率 年間 0.0 % 半年間 %																			
変動率	年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の															
一般的要因	市の人口は概ね安定的であり、景気の回復傾向を反映して不動産取引も比較的堅調だが、市場性等の優劣による需要の二極化が見られる。																			
地域要因	調整区域内の住宅地域として環境を維持しているが、利便性や住環境に劣り、住宅需要を喚起するような地域要因の変動は見られない。																			
個別的要因	個別的要因に変動はない。																			