

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 5 日 提出
青梅（都） - 15 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 新都市不動産鑑定
青梅（都） - 15	東京都	多摩第 6 分科会	氏名	不動産鑑定士 黒木中 印
鑑定評価額	4, 620, 000 円	1 m ² 当たりの価格	27, 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] 路線価又は倍率	円/m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1. 2 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所在及び地番並びに「住居表示」等				青梅市成木八丁目 1 8 1 番 2		②地積 (㎡)	(171)	⑨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	「調区」(40, 80)				
	台形 2.5:1	住宅 W 2	農家、一般住宅が見られる都道沿いの住宅地域	南8m都道	水道	東青梅 4.6km	(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 150 m、南 50 m、北 30 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	浸水予想区域	街路	基準方位北、8 m 都道	交通施設	東青梅駅北西方 4.6km	法令規制	「調区」(40, 80) 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	山間の川沿いに戸建住宅が見られる市街化調整区域内の住宅地域である。中心市街地や最寄り駅から遠いため、需要の弱い地域であり、地価は弱含み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	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 27,000 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、西多摩地域の山間部の市街化調整区域を通る街道沿い及び街道背後の住宅地域である。主な需要者は、周辺市町に地縁を有する居住者及び勤労者である。当該地域は自然災害の危険性もあり、生活利便性に劣ることから、需要は弱い。新規転入者が少なく、住宅の供給も少ないことから、中心価格帯が形成されるとは言えないが、土地の取引は 3 0 0 万円～7 0 0 万円前後と予測される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は山間の市街化調整区域内の住宅地域で、戸建住宅等の自用目的での取引が中心である。アパート等の賃貸物件は殆ど見られず、賃貸市場は未成熟で、投資目的の取引はほぼ無いため、収益還元法は非適用とした。比準価格は、周辺類似地域の実証的な取引事例より求められたもので、規範性は高い。比準価格を標準とし、周辺公示地等との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	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 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 0.0 交通 -1.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 青梅 - 4	[99.5] 100	100 [100]	100 [112.9]	[105.0] 100	27,000					
(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 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 0.0 交通 -1.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		新型コロナウイルス感染拡大防止のための自粛の影響により、一般経済は厳しい状況にある。地価は地域により多様な動きを見せている。				
	前年標準価格 27,200 円／㎡				[地域要因]		主だった地域要因の変動はないが、コロナ禍の影響もあり、地価は弱含みで推移した。				
	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				[個別的要因]		個別的要因の変動はない。				
	標準地番号 -										
	公示価格 円／㎡										
	②変動率	年間 -0.7 %	半年間 %								