

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)-15 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)-15	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 中澤 信行
鑑定評価額	4,580,000 円		1㎡当たりの価格	26,800 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3日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.3 倍
(2)実地調査日	令和4年6月3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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		青梅市成木八丁目181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) (その他) 土砂警戒				
	台形 2.5:1	住宅 W2	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						
(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 m、奥行 約 10 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	浸水予想区域である。	街路	基準方位 北 8.0m都道	交通施設	東青梅駅 北西方4.6km	法令規制	「調区」(40, 80) 一部土砂警戒			
	⑤地域要因の将来予測	路線バスの若干の運行はあるが、中心市街地から距離のある市街化調整区域内の住宅地域であり、ほぼ現状を維持しつつ推移していくものと予測する。需要の弱い地域であり、地価は弱含みで推移するものと考えられる。										
(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		26,800 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、主として西多摩地区のうち中心市街地から距離のある住宅地域及び混在地域である。需要者は同一需給圏内居住者及び通勤者を中心となる。山間の市街化調整区域内の住宅地域であり、自然災害への不安も高まってきており、宅地の供給は少なく、かつ安価な取引が見られる。地域的な高齢化率が高く、人口も減少傾向であり、需要は弱く地価は弱含みである。土地は300万円～700万円程度、建売は見られない。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は山間の住宅地域であり、アパート等の賃貸住宅は殆ど見られず、賃貸市場は未成熟で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	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	青梅-4	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	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 -2.0 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 29,200 円/㎡			[100.0] 100	100 [100.0]	100 [114.7]	[105.0] 100	26,700				
(9) 指定からの検討	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	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					
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 27,000 円/㎡				③価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 景気は持ち直しの動きが見られる。青梅市の総人口は微減傾向であるが、社会増は続いている。青梅市外周部の地価は概ね横ばいである。						
	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 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地域要因] 山間の住宅地域であり、地域的な人口は減少傾向であり、高齢化率も高い。需要は弱く、地価は弱含みである。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間	-0.7 %	半年間	%							