

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5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
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 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] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5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. 0 m都道	交通施設	東青梅駅北西 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	山間の街道沿いに戸建住宅が散見される市街化調整区域内の住宅地域である。中心市街地から遠く、生活利便性に劣る地域であるため需要は弱く、人口も減少しており、地域は徐々に衰退していくものと予測する。									
(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 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、西多摩地域の山間部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、同一需給圏に地縁を有する居住者または勤労者である。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。地価は、一般的要因の影響もあり、横這いで推移している。新規転入者が少なく、住宅の供給も少ないことから、取引の中心価格帯が形成されているとは言えないが、土地の取引は3 0 0 ～ 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の取引が中心である。アパート等の賃貸用不動産は殆ど見られず、賃貸市場は未成熟である。よって、収益還元法は非適用とした。一方、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。したがって、比準価格を標準とし、周辺の標準地との均衡にも留意して、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価格	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	地域要因	街路 0. 0
	標準地番号 青梅 - 4							交通 0. 0	交通 -2. 0		
	公示価格 29, 100 円／㎡	[100] 100	100 [100]	100 [113. 5]	[105. 0] 100	26, 900	環境 0. 0	環境 +17. 0			
							画地 0. 0	行政 -1. 0			
							行政 0. 0	その他 0. 0			
							その他 0. 0				
(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	地域要因	街路 0. 0
	-							交通 0. 0	交通 0. 0		
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		環境 0. 0	環境 0. 0			
							画地 0. 0	行政 0. 0			
							その他 0. 0	その他 0. 0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 変動状況要因の	[一般的要因] 景気は緩やかに回復しており、地価も緩やかに回復している。物価上昇や円安の影響により、不動産取引の総額は上昇傾向にある。						
	前年標準価格 26, 800 円／㎡				[地域要因] 山間の住宅地域で、地域的な人口は減少しており、高齢化率も高い。地価は横這いで推移している。						
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地										
	標準地番号 -										
	公示価格 円／㎡										
	②変動率	年間 0. 0 %	半年間 %								