

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月6日提出
青梅(都)-16 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)-16	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 中澤 信行 印
鑑定評価額	10,600,000 円		1㎡当たりの価格	48,300 円/㎡

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 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和3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	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		青梅市今井二丁目1230番3				②地積 (㎡)	220 ()	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 1:1.5	住宅 W2		一般住宅、小工場が 見られる農地の多い 住宅地域	南東5.5m市道、 南西側道	水道、 下水	小作 3.7km		(その他)		
(2)	①範囲		東 100 m、西 90 m、南 100 m、北 90 m			②標準的使用		戸建住宅地			
近 隣 地 域	③標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 17 m、規模		220 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記	特になし		街	5. 5m市道	交通	小作駅 北方3.7km	法令	「調区」 (40, 80)	
		事項									路
	⑤地域要因の 将来予測		畑の多い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思われる。								
(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	角地 0.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		48,300 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、青梅市及びその周辺市町における住宅地域又は混在地域である。需要者は同一需給圏内居住者及び西多摩、埼玉県南西部等への通勤者を中心となる。市街化調整区域内の住宅地域であり、宅地の供給は少ない。土地の需要は弱いが、市街化区域に近接しており、やや割安感があることもあり、地価は横ばいから弱含みの範囲と思われる。土地は1,000万円前後、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		近隣地域は市街化調整区域内の住宅地域であり、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、周辺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 規 準 価 格 と した 価 格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 青梅-19		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 -2.0
	公示価格 65,300 円/㎡		[99.8] 100	100 [105.0]	100 [128.3]	[100.0] 100	48,400		交通 0.0		交通 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	環境 0.0	地域 要因	環境 +19.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +5.0		行政 +10.0
(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 前年標準価格 48,800 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的要因] 景気は持ち直しの動きが続いているものの、一部で弱さが増している。青梅市の人口は微減傾向、地価は横ばい又は下落となっている。						
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 今井二丁目の人口は概ね微減傾向であるが、特段の地域要因の変動はない。地価は弱含みである。						
	②変動率 年間 -1.0 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						