

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)-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
鑑定評価額	10,600,000 円		1 m ² 当たりの価格	48,300 円/m ²

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 倍率種別	円/m ² 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 13 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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		青梅市今井二丁目 1 2 3 0 番 3				地積 (㎡)	220 ()	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)		
	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) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 40 m、北 70 m				標準的使用	戸建住宅地					
	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							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	5 . 5 m市道	交通 施設	小作駅 北方3.7km		法令 規制	「調区」 (40, 80)	
	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今後も現状を維持すると思われるが、今井四丁目で大規模な物流拠点の開発計画があり、動向が注目される。住宅需要も増えつつあり、地価は横ばいで推移すると思われる。										
(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。近隣地域は市街化区域に近接し、やや割安感があることもあり、地価は概ね横ばいである。土地は 1 , 0 0 0 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 と した 価 格	☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 青梅-19		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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -2.0 交通 0.0 環境 +20.0 行政 +10.0 その他 0.0
	公示価格 65,300 円/㎡		[100.5] 100	100 [105.0]	100 [129.4]	[100.0] 100	48,300					
(9) 指 定 からの 基準地 検討	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						
(10) 対 象 基準地 の 前 年 標準 価格 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 48,300 円/㎡				価格 変動 状況 形成 要因 の	一般的 要 因	景気は緩やかに持ち直している。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。地価は市全体では上昇傾向である。					
	-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。今井四丁目で大規模な物流拠点の開発計画がある。地価は概ね横ばいである。					
						個別的 要 因	個別的要因に変動はない。					
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %											