

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月3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	谷津不動産鑑定所
青梅(都)-15	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 谷津 繁
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6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月2日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.2 倍
(2)実地調査日	令和6年6月14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		青梅市成木八丁目 1 8 1 番 2				地積 (㎡)	171 ()	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 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			(その他) 土砂警戒	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 50 m、北 30 m				標準的使用	戸建住宅地					
	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							
	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 北西方4.6km		法令規制	「調区」 (40, 80) 一部土砂警戒	
	地域要因の将来予測		地域要因に大きな変化は見られないので、当面は市街化調整区域内の戸建住宅地域として現状を維持するものと予測する。									
(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		同一需給圏は青梅市並びに J R 青梅線、五日市線沿線を中心とした西多摩地域内の住宅地域。需要者の中心は同一需給圏内に居住する一次取得者層が多く、同一需給圏外からの転入者は少ない。従前から需要が弱く、景気は緩やかな回復傾向が続いているものの、当該地域は特段の需要喚起要因も認められず、地価は概ね横這いで推移している。なお、中心価格帯については、取引が極めて少なく規模の大小も雑多であるため把握が困難であった。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は戸建住宅用地としての土地利用が多く、木造アパートや転勤等の事情により一時的に賃貸されている戸建住宅等の賃貸物件もほとんど見られず、賃貸市場は極めて未成熟である。需要者の土地取得は戸建住宅用地としての自用目的での取引が主であり、収益性も極めて低いため収益価格は求めなかった。よって、比準価格を標準とし、同一需給圏内の類似地域に存する公示地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示標準価格を	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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 -1.0		
(9) 指定からの検討	公示価格		[100.0]	100	100	[105.0]	26,700	標準化補正	環境 0.0	環境 +21.0		
	28,900 円/㎡		100	[95.0]	[119.8]	100			画地 -5.0		行政 0.0	
									行政 0.0		行政 0.0	
									その他 0.0		その他 0.0	
(10) 対象標準価格等	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格			100	100				交通	交通		
(10) 対象標準価格等	円/㎡		[]	100	100	[]	100	標準化補正	環境	環境		
									画地		行政	
									行政		行政	
									その他		その他	
(10) 対象標準価格等	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の	[一般的要因] 市の人口は概ね安定的であり、緩やかな回復基調にある景気動向を反映して不動産取引も比較的堅調であるが、地価の二極化が見られる。							
	継続 新規				[地域要因] 調整区域内の住宅地域として環境を維持しているが、生活利便性や住環境に劣るため、住宅需要は弱く価格水準も低位で推移している。							
	前年標準価格 26,800 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	-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											
(10) 対象標準価格等	代表標準地 標準地			価格変動要因の								
	標準地番号											
	公示価格 円/㎡											
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %											