

令和 6年 7月 4日 提出  
青梅(都) - 1 宅地-1

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	105,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 4日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		青梅市河辺町一丁目 8 2 4 番 1 0				②地積 (㎡)	100 ( )	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		準工 (60, 200) 準防 高度 (2 種)	
	1:1.5	住宅 W 2	一般住宅の中に共同住宅が見られる住宅地域	北西4m市道	水道 ガス 下水	河辺 1.3km		(その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 10 m、北 40 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 8.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4 m市道	交通施設	河辺駅南東方 1.3km	法令規制	準工 (70, 200) 準防 高度 (2 種)
	⑤地域要因の将来予測	多摩川に近い低地に形成されている住宅地域で、地域は既存の住宅地域としてほぼ成熟しており、地域要因に特段の変化はなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。							

(3) 最も有効利用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の 個別的要因	方位	+1.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	127,000 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、ＪＲ青森線・五日市線・八高線沿線の西多摩地域における住宅地域。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。最寄駅からやや距離がある坂下の地域であるが、需要は底堅い。新築の戸建住宅は概ね３，０００万円前後が中心である。
-----------	---

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が中心の住宅地域で、居住の快適性に着目した自用目的の取引が主である。また、近隣地域の周辺の地域にはマンション等も見られるが、投資目的の取引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、周辺の標準地や指定基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。
-----------------------------	--

[illegible]

(9) からの検討 指定基準地	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 の標準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補 正	街路	0.0	地域要 因	街路	+2.0
	青梅（都） - 12							交通	0.0	交通		+4.0	
								環境	0.0	環境		+27.0	
								画地	0.0	行政		-4.0	
								行政	0.0	その他		0.0	
								その他	0.0				
	前年指定基準地の価格 159,000 円／㎡	[ 101.9 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 129.3 ]	[ 101.0 ] 100	127,000							

(10) 対象基準地の前 年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格                      125,000 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因]    景気は緩やかに回復している。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。地価は概ね上昇傾向となっている。
	①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表基準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号    - 公示価格    円/㎡			[地域要因]    主だった地域要因の変動はない。地価は上昇傾向にある。
	②変動率    年間    +1.6 %    半年間                      %			[個別的要因]    個別的要因の変動はない。