

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡本不動産鑑定所
青梅(都)-8	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 岡本 和弘
鑑定評価額	11,200,000 円	1㎡当たりの価格	93,000 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]	74,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	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	所在地及び地番並びに「住居表示」等		青梅市今井三丁目 3 0 番 5 5				地積 (㎡)	120 ()	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		1 低専 (50, 100) 準防高度(1種)			
	1:1.2	住宅 W2		一般住宅のほかにも共同住宅等が見られる住宅地域		北西6m市道	水道、ガス、下水	小作 3km		(その他) (60, 100)			
(2) 近隣地域	範囲		東 80 m、西 30 m、南 30 m、北 40 m				標準の使用		低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 12.0 m、規模				120 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 6. 0 m市道	交通施設	小作駅 北方3km		法令規制	1 低専 (60, 100) 準防高度(1種)		
	地域要因の将来予測		地域の特性に影響を与える要因は見られないことから、当面は現状を維持して推移するものと予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 93,000 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青梅線・五日市線・八高線沿線の西多摩地域における住宅地域。主たる需要者は同一需給圏内の居住者、勤労者が想定される。近隣地域は区画の整った住宅地域であるが駅徒歩圏外にあり、市内における競争力はやや劣る。需要は低価格帯の物件に対するものも相応に認められることから比較的堅調で、地価も若干上昇傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、新築戸建住宅で総額 2, 5 0 0 ～ 3, 0 0 0 万円。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は類似性のある取引事例に基づき試算されたもので、実証的な価格であり、市場の実勢を反映し説得力を有する。なお収益価格は、賃貸事業の想定が収支の面等から非現実的で、自用目的の取引が中心となっている住宅地域においては、収益性に基づいた価格形成がなされる傾向が低いため試算しなかった。よって比準価格を標準とし、類似の標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格	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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0	
	標準地番号 青梅-22	公示価格 75,800 円/㎡	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [83.3]	[101.0] 100	92,500		交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 0.0 環境 -15.0 行政 -1.0 その他 0.0			
(9) 指定基準地	指定基準地番号	青梅(都)-12	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 0.0	地域要因	街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 159,000 円/㎡	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [176.3]	[101.0] 100	92,800	交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		交通 +8.0 環境 +60.0 行政 +2.0 その他 0.0				
(10) 対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 92,100 円/㎡				価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	国内景気は緩やかに回復しており、不動産市場も底堅い動きを見せているが、物価上昇や金融資本市場の変動等に注意する必要がある。						
	-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]	住宅地域として居住環境等に変化はなく、地域要因に特段の変動は見られない。					
	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。				