

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)-12 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)-12	東京都	多摩第 6	氏名	不動産鑑定士 谷津 繁
鑑定評価額	19,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	162,000 円/m ²	

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	130,000 円/m 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		倍率種別	
(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		青梅市師岡町三丁目 4 番 1 3				地積 (㎡)	121 ()	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 中専 (60, 200) 準防高度(2種)			
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅の中に畑も残る区画整理済の住宅地域		北6m市道	水道、ガス、下水	河辺 800m		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 20 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 10 m、奥行 約 12 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	河辺駅 北方800m		法令規制	1 中専 (70, 200) 準防高度(2種)		
	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、区画整理済の環境の整った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	0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 162,000 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		同一需給圏は青梅市並びに J R 青梅線沿線を中心とした西多摩地域の住宅地域。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が、区画整然とした住宅地域で需要は安定している。景気は緩やかな回復傾向が続いており、景気動向を反映して当該地域の地価は強含み傾向で推移している。住宅需要の中心となっている新築戸建住宅の価格帯は総額 3 0 0 0 万円～ 3 5 0 0 万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は戸建住宅用地としての土地利用が多く、賃貸住宅については木造アパート、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が散見される程度で、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るので、収益価格は求めなかった。よって、比準価格を標準とし、代表標準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) 公示標準価格をた	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-8								交通 0.0	交通 0.0			
(9) 指定からの検討	公示価格		[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	162,000	標準化補正	環境 0.0	環境 0.0			
	161,000 円/㎡								画地 0.0	行政 0.0			
									行政 0.0	その他 0.0			
									その他 0.0				
(10) 対象基準地の検討	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 0.0	地域要因	街路 0.0	
	前年指定基準地の価格								交通 0.0	交通 0.0			
(10) 対象基準地の検討	円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	環境 0.0	環境 0.0			
									画地 0.0	行政 0.0			
									行政 0.0	その他 0.0			
									その他 0.0				
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の形成状況	[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] 市内では標準的な戸建住宅地域として住環境を維持しているが、住宅需要を喚起するような地域要因の変動は認められない。								
	前年標準価格 159,000 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) 対象基準地の検討	代表標準地 標準地			価格変動要因の形成状況									
	標準地番号 青梅-8												
	公示価格 161,000 円/㎡												
	変動率 年間 +1.9 % 半年間 +0.6 %												