

1 基本的事項

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 青梅市今寺三丁目 3 7 9 番 5					地積 (㎡)	137 ()	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 住居 (60, 150) 準防 高度(2種最高12m)				
	1.2:1	住宅 W2		一般住宅の中、畑も 見られる都道沿いの 住宅地域	北西7m都道	水道、 下水	河辺 2.1km		(その他) (70, 150)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 70 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 13 m、奥行 約 11 m、規模					140 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 事項	特にない		基準方位 北 7.0 m市道		交通 施設	河辺駅 北東方2.1km		法令 規制	1 住居 (70, 150) 準防 高度(2種最高12m)		
	地域要因の 将来予測		一般住宅を中心に畑等も見られる幹線道路沿いの住宅地域であり、将来的には周辺の畑等の宅地化が進み、住宅地域として熟成していくものと予測する。地価は、強含みで推移していくものと予測する。										
(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			113,000 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河辺駅、小作駅等を最寄りとする住宅地域である。需要者は同一需給圏内居住者及び西多摩、北多摩西部、埼玉県南西部等への通勤者が中心となる。空地が減りつつある幹線道路沿いの住宅地域であり、周辺では宅地分譲が多く見られる。土地需要は堅調であり、地価は強含みである。土地は150㎡程度で1,600万円程度、新築の戸建住宅は2,000万円台後半が中心である。												
(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を中心とした住宅地域であり、アパート等も若干見られるが土地所有者が建築したものが大半であり、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、代表標準地や指定基準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) 規 価 公 示 準 則 格 として 価格を	代表標準地 標準地番号 青梅-11		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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -3.0 交通 +4.0 環境 -2.0 行政 -2.0 その他 0.0		
	公示価格 110,000 円/㎡		[100.6] 100	100 [102.0]	100 [96.9]	[101.0] 100	113,000						
(9) 指定 からの 基準 地 検討	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -1.0 交通 +7.0 環境 +35.0 行政 +1.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 159,000 円/㎡		[101.9] 100	100 [100.0]	100 [144.4]	[101.0] 100	113,000						
(10) 対 年 象 標 基 準 地 の 前 標準 価 格 等 の 検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 112,000 円/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の 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。地価は横ばい又は強含みとなっている。							
	-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]	今寺三丁目の人口は概ね横ばいであり、高齢化率は若干上昇している。周辺では宅地開発が多く見られる。地価は強含みである。							
	変動率 年間 +0.9 % 半年間 %				[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。							