

令和 6年 7月 4日 提出
青梅 (都) - 9 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	145,000 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		青梅市新町三丁目47番15				②地積 (㎡)	112 ()	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		1 中専 (60, 150) 準防 高度(2種) (その他) 地区計画等 (70, 150)	
	1:2	住宅 W2	一般住宅が多い区画 整理済の住宅地域	西6m市道	水道 ガス 下水	小作 800m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 20 m、北 70 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 8.5 m、奥行 約 14.0 m、規模 120 ㎡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 6 m市道	交通 施設	小作駅北西方 800m	法令 規制	1 中専(70, 150) 準防 高度(2種) 地区計画等
	⑤地域要因の 将来予測	地域は既存の住宅地域としてはほぼ成熟しており、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	+2.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	180,000 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。区画整理済みの住宅地域で、地域はほぼ成熟している。交通接近性については概ね良好であり、住宅需要を受けて地価は上昇傾向である。新築の戸建住宅は概ね３，５００～４，０００万円が中心である。
-----------	--

(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。アパート等も散見されるが、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。
-----------------------------	---

(8) 公示価格を 規準とした 価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 青梅 - 18	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 の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	街路	0.0
	公示価格 177,000 円/㎡	$\frac{101.8}{100}$	$\frac{100}{101.0}$	$\frac{100}{101.0}$	$\frac{102.0}{100}$	180,000		交通	0.0	交通	0.0
								環境	0.0	環境	0.0
							画地	+1.0	行政	+1.0	
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(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 0.0
	青梅（都） - 12							交通 0.0	交通 0.0		
								環境 0.0	環境 -9.0		
								画地 0.0	行政 +1.0		
								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 [91.9]	[102.0] 100	180,000					

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	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 177,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[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 +1.7 % 半年間 %			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。