

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エスクロー・エージェント・ジャパン
青梅(都)-14	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 盛田 直浩
鑑定評価額	6,020,000 円		1㎡当たりの価格	29,100 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]	円/m
(2)実地調査日	令和 6年 6月 1日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	1.1 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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		青梅市御岳二丁目5 3 8 番 2 外				地積 (㎡)	207 ( )	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		「調区」 ( 40, 80 ) 国立公( 3 種)						
	台形 1.5:1	住宅 W2	民家等が散在する山 間の既存住宅地域	南東6m都道	水道、 下水	御嶽 1.8km		(その他) 土砂警戒						
(2) 近隣 地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 30 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 18 m、奥行 約 11 m、規模		200 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	6m都道	交通 施設	御嶽駅 西方1.8km		法令 規制	「調区」 土砂警戒 ( 40, 80 ) 国立公( 3 種)				
	地域要因の 将来予測	地域要因に大きな変化は見られず、当面は市街化調整区域内の山間部の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	ない						
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格				29,100 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ＪＲ青梅線、五日市線、八高線沿線を中心とした西多摩地域郊外の住宅地域。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。景気は回復傾向で推移しているものの、市内では住環境や生活利便性等が劣り、また土砂災害警戒区域に存するため需要の強さは見られない。市場での中心となる価格帯については、取引事例が少なく、画地規模も様々であり把握が困難である。													
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	当該地域は自用目的での取引が主であり、同一需給圏内の類似地域において信頼性のある取引事例を収集し得た。他方、基準地は戸建住宅地域に存し、収益物件は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が散見される程度で、賃貸事例は少なく、収益価格は求めなかった。よって、比準価格を重視し、周辺の公示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 価格 とした	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 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 -5.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 -3.0 +6.0 0.0 0.0
	公示価格			$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{[ 95.0 ]}$	$\frac{100}{[ 104.9 ]}$	$\frac{100.0}{100}$		29,000					
(9) 指定 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 交通 環境 画地 行政 その他		地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$								
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討				変 動 形 成 要 因 の 状 況	一般的 要 因								
	継続 新規					市人口は概ね安定的であり、景気回復傾向も見られ不動産市場も比較的堅調だが市場性等の優劣による需要の二極化が見られる。								
	前年標準価格					29,100 円/㎡				地 域 要 因				
	調整区域内の住宅地域であり、利便性や住環境が劣るため発展性は見込めず需要を喚起する地域要因の変動は見られない。					個 別 的 要 因								
	個別的要因に変動はない。													
代表標準地		標準地												
標準地番号														
公示価格		円/㎡												
変動率	年間	0.0 %	半年間	%										