

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)-5	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 盛田 直浩
鑑定評価額	12,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	120,000 円/m <sup>2</sup>	

## 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]	95,000 円/㎡
(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
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

## 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					青梅市西分町三丁目 8 4 番 1 5					地積 (㎡)	100 ( )	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)							
	1:3		住宅 W2		一般住宅のほかに共 同住宅も存する住宅 地域		北4.3m市道		水道、 ガス、 下水	青梅 620m			(その他) ( 70, 150 )							
(2) 近隣 地域	範囲		東 80 m、西 90 m、南 40 m、北 0 m					標準的使用		戸建住宅地										
	標準的画地の形状等			間口 約 7 m、奥行 約 14 m、規模			100 ㎡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、4 . 3 m市道		交通 施設	青梅駅 南東方620m			法令 規制	1 住居 高度(2種最高12m) ( 70, 150 ) 準防					
	地域要因の 将来予測		戸建住宅地域として熟成しつつあり、当面は現状の住環境を維持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 0.0								
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 120,000 円/㎡						(4)対象基準地 の個別的要 因		方位 0.0									
	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。近年、景気は回復傾向が続いており当該地域の不動産市場の需要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 2 , 0 0 0万円台前半～ 2 , 0 0 0万円台後半程度で、土地は 1 , 2 0 0万円前後である。																		
(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多数の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、周辺の公示地並びに指定基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 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 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 -1.0 環境 -7.0 行政 +1.0 その他 0.0	
	標準地番号 青梅-10		公示価格 112,000 円/㎡		$\frac{100.6}{100}$ $\frac{100}{100}$		$\frac{100}{93.9}$		$\frac{100.0}{100}$		120,000									
(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 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 0.0 環境 +32.0 行政 +1.0 その他 0.0	
	青梅(都)-12		$\frac{101.9}{100}$		$\frac{100}{100}$		$\frac{100}{134.7}$		$\frac{100.0}{100}$		120,000									
	前年指定基準地の価格 159,000 円/㎡																			
(10) 対象 基準 地 の 前 年 標準 価格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況		一般的 要 因		市の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 118,000 円/㎡						地 域 要 因		熟成した混在住宅地域としての住環境を維持しており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。											
	-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						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 +1.7 % 半年間 %																				