

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)-10	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 盛田 直浩
鑑定評価額	25,200,000 円		1㎡当たりの価格	148,000 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]	115,000 円/m ²
(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
					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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		青梅市新町二丁目 2 3 番 2				地積 (㎡)	170 ()	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, 150) 準防 高度(1種)				
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多 い区画整理済の住宅 地域	東6m市道	水道、 ガス、 下水	小作 1.5km	(その他) 地区計画等 (70, 150)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 30 m、北 90 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 13 m、規模		170 ㎡程度、形状			正方形			
	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	小作駅 北方1.5km	法令 規制	1 中専 高度(1種) 地区計画等 (70, 150) 準防		
	地域要因の 将来予測		戸建住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域として熟成しており、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 +2.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		148,000 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青梅線・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。当該地域は最寄り駅からやや離れているが生活利便性は高く、居住の快適性も確保されていることから底堅い需要がある。市場の中心価格帯は新築戸建住宅が総額 4 , 0 0 0 万円程度、土地は 2 , 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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +5.0 交通 -1.0 環境 -3.0 行政 -3.0 その他 0.0
	標準地番号 青梅-13										
(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 0.0 交通 +5.0 環境 +10.0 行政 -3.0 その他 0.0
	青梅(都)-12										
(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 継続 新規			変 動 状 況 要 因 の 形 成	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 145,000 円/㎡				[地 域 要 因]		熟成した住宅地域を形成しており、主だった地域要因の変動はない。				
	-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				[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 +2.1 % 半年間 %										