

## 鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月3日提出  
青梅(都)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷津不動産鑑定所
青梅(都)-7	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 谷津 繁
鑑定評価額	8,520,000 円		1㎡当たりの価格	72,800 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] 路線価又は倍率	58,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和6年6月14日	(5)価格の種類	正常価格		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	所在及び地番並びに「住居表示」等		青梅市長淵三丁目2 9 2 番 1 2				地積 (㎡)	117 ( )	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, 200 ) 準防 高度(2種)		
	1:1.5	住宅 W2		小規模一般住宅が建 ち並ぶ住宅地域		北5m市道	水道、 下水	東青梅 1.5km		(その他) ( 70, 200 )		
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 40 m、南 20 m、北 60 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 12 m、規模				120 ㎡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 5 . 0 m市道	交通 施設	東青梅駅 南方1.5km		法令 規制	1 中専 ( 70, 200 ) 高度(2種)	
	地域要因の 将来予測	地域要因に大きな変化は見られないので、当面は小規模一般住宅が建ち並ぶ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	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		72,800 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 J R 青梅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。市内では比較的価格水準が低い地域であるが、都道背後の成熟した住宅地で需要は安定しており、緩やかな回復傾向が続く景気動向を反映して地価もやや強含みで推移している。中心価格帯は新築戸建住宅が総額 2 , 0 0 0 万円前半～後半程度、土地は 1 , 0 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	当該地域は戸建住宅用地としての土地利用が多く、賃貸住宅については木造アパート、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の賃貸物件が散見される程度で、需要者の土地取得は戸建住宅用地としての自用目的での取引が主であるので、収益価格は求めなかった。よって、比準価格を標準とし、同一需給圏内の類似地域に存する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 規 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 の標準価格 (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 -6.0 行政 -1.0 その他 0.0
	標準地番号 青梅-17	公示価格 66,700 円/㎡	[ 100.6 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 93.1 ]	[ 100.0 ] 100	72,100					
(9) 指定 から 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 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100							
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 72,000 円/㎡			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、緩やかな回復基調にある景気動向を反映して不動産取引も比較的堅調であるが、地価の二極化が見られる。						
	-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 ]	戸建住宅地域として環境を維持しているが、市内では比較的 地価水準が低く、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。						
					[ 個別 的 要 因 ]	個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 +1.1 % 半年間 %											