

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)プライム不動産鑑定
青梅(都)-16	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 山口 徹雄
鑑定評価額	10,800,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	49,200 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]	円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 6年 6月 15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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		青梅市今井二丁目 1 2 3 0 番 3				地積 (㎡)	220 ( )	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 )				
	台形 1:1.5	住宅 W2	一般住宅、小工場が 見られる農地の多い 住宅地域		南東5.5m市道、 南西側道	水道、 下水	小作 3.7km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 40 m、北 70 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 17 m、規模		220 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	付近の調整区域が市街化区 域に編入され、土地区画整 理事業が動きだしている。	街 路	5 . 5 m市道	交通 施設	小作駅 北方3.7km	法令 規制	「調区」 ( 40, 80 )				
	地域要因の 将来予測	当面は現状のまま推移していくと予想される。ただ、付近での土地区画整理事業が進展すると土地需要が喚起され用途 の多様性も増していく可能性はある。地価は当面は横ばいから強含みで推移していくと予想される。											
(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	角地				0.0
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格			49,200 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・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、当該地域に地縁的 つながりや就労関係のあるエンドユーザーである。近隣地域は、市街化調整区域で土地区画整理済みの地域から外れ、 青梅線の各駅からも近くはないことから、市内における競争力の程度は劣る。新築戸建住宅の中心価格帯は３千万円以 下程度。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	評価対象基準地の地価は、自己使用を前提とした需給バランスと過去からの価格推移のなかで形成されている。取引事 例比較法による比準価格は、この価格形成過程と合致し、市場実勢を反映している。収益還元法による収益価格と原価 法による積算価格は、実勢価格との関連がほとんど無いので求めず、また開発法は開発想定に適した土地でないので適 用しなかった。よって、比準価格を標準とし、類似する標準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示 価格 を した	代表標準地 標準地番号 青梅-19	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 0.0 +18.0 +10.0 0.0
	公示価格 65,500 円/㎡		$\frac{100.6}{100}$	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100}{127.2}$	$\frac{100.0}{100}$	49,300		その他 0.0				
(9) 指定 基準 地 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	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 0.0 +18.0 +10.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	100		その他 0.0					
(10) 対象 基準 地 の 前 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 48,300 円/㎡			価格形成要因の 変動状況	一般的 要因	上昇懸念を抱えながらも低金利が続いており、不動産に対する 先高感もあって、地価の強含み傾向が続いている。							
	-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	付近での土地区画整理事業の伸張が、近い将来の需要喚起要 因となる可能性がある。							
	変動率 年間 +1.9 % 半年間 %				個別的 要因	個別的要因に変動はない。							