

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)-4	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 盛田 直浩
鑑定評価額	15,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	114,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 2日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	91,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 2日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	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 青梅市今寺三丁目 3 7 9 番 5					地積 (㎡)	137 ()	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)					
	1.2:1	住宅 W2	一般住宅の中、畑も 見られる都道沿いの 住宅地域	北西7m都道	水道、 下水	河辺 2.1km		(その他) (70, 150)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 70 m、南 20 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 13 m、奥行 約 11 m、規模		140 ㎡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 7 . 0 m市道	交通 施設	河辺駅 北東方2.1km		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	一般住宅を中心に畑等も見られる幹線道路沿いの住宅地域であり、将来的には住宅地域として熟成していくものと予測する。											
(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 +1.0						
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 114,000 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	同一需給圏は青梅市並びにＪＲ青梅線沿線を中心とした西多摩地域の住宅地域。需要者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。空地が減りつつある幹線道路沿いの住宅地域であり、周辺では宅地分譲が多く見られる。土地需要は堅調であり、地価はやや強含みである。土地は150㎡程度で1,600万円程度、新築の戸建住宅は2,000万円台後半が中心価格帯である。												
(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、基準地は郊外の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、代表標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 標準地番号 青梅-11	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 +2.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-3.0 +4.0 -1.0 -2.0 0.0	
	公示価格 112,000 円/㎡	[100.9] 100	100 [102.0]	100 [97.9]	[101.0] 100	114,000		その他 0.0					
(9) 指定 基準 地 の 検 討	指定基準地番号 青梅(都)-12	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 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 +7.0 +37.0 +1.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 162,000 円/㎡	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [146.6]	[101.0] 100	114,000		その他 0.0					
(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 前年標準価格 113,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] 人口はここ数年微減だが景気は回復基調で不動産市況は持ち直しつつあるが、利便性等の優劣による地価の二極化が顕著である。								
	-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] 周辺では宅地開発が多く見られ、地価はやや強含みである。							
	変動率 年間 +0.9 % 半年間 %						[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。						