

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7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	株式会社エスクロー・エージェント・ジャパン
青梅(都)-7	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 盛田 直浩
鑑定評価額	8,610,000 円	1㎡当たりの価格	73,600 円/㎡	

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] 路線価又は倍率 倍率種別	59,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月2日	(5)価格の種類	正常価格			
(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 高度 (2種) (70, 200) 準防		
	地域要因の将来予測	地域要因に大きな変化は見られず、当面は小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域としての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 73,600 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、熟成度の比較的高い住宅地で需要は安定しており、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 万円台前半～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、比準価格を重視し、類似する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) 公示標準価格とした	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0	
	標準地番号 青梅-17								交通 0.0	交通 -1.0			
	公示価格		[100.5]	100	100	[100.0]	73,500	環境 0.0	環境 -7.0				
	67,400 円/㎡		100	[100.0]	[92.1]	100		画地 0.0	行政 -1.0				
								行政 0.0	その他 0.0				
								その他 0.0					
(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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	前年指定基準地の価格								交通 0.0	交通 0.0			
								環境 0.0	環境 0.0				
								画地 0.0	画地 0.0				
								行政 0.0	行政 0.0				
								その他 0.0	その他 0.0				
(10) 対象基準地の検討	-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] 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。								
	前年標準価格 72,800 円/㎡				[地域要因] 戸建住宅地域として環境を維持しているが、市内では比較的価格水準が低く、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。								
	-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												
	変動率	年間 +1.1 %	半年間 %										