

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)-11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社不動産センター
青梅(都)-11	東京都	多摩第 6	氏名	不動産鑑定士 押谷 誠治
鑑定評価額		12,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	65,300 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] 路線価又は倍率	52,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15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		青梅市藤橋一丁目 4 0 3 番 6				地積 (㎡)		188 ()		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 低専 (40, 80) 高度(1種)		
	1:1.5	住宅 W2		中規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域		西6m市道	水道、下水	河辺 3.5km		(その他) 最低限敷地面積		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 100 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 11.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	宅地造成工事規制区域		街路	基準方位 北 6 . 0 m市道	交通施設	河辺駅 北東方3.5km		法令規制	1 低専 高度(1種) 最低限敷地面積 (40, 80)	
	地域要因の将来予測		中小規模住宅が多い既成住宅地域で、周辺には空地も見られる。画地配置もやや劣り、地価は弱含みで推移するものと予測される。									
(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 65,300 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 J R 青梅線沿線を中心とする住宅地域。主たる需要者は西多摩地域に居住する個人、地縁を有する地元住民であり、都心部からの転入者は少ない。当該地域は最寄り駅から離れた旧来からの既成住宅地域に存し、交通利便性、生活利便性が劣ることから、需要者の購入意欲は弱く、取引件数も少ない。取引価格帯は土地は 1 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 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	交通、生活利便性が劣る地域に存し、賃貸市場は未成熟。投資用不動産は殆ど見られず、収益還元法の適用は断念せざるをえない。比準価格は、基準地の周辺類似地域に存する規範性の高い事例を採用し、各要因比較も適正に行われており、説得力は高い。よって本件では比準価格を標準とし、周辺公示地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格	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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 0.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 青梅-19						64,900					
	公示価格 65,700 円/㎡		[100.6] 100	100 [105.0]	100 [99.0]	[102.0] 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) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格変動要因の	[一般的 要因] 人口減、物価高、建築費高騰、金利の先行き等、不動産市場に不透明感があるが、需給バランスは安定、地価は緩やかな上昇傾向にある。							
	前年標準価格 65,000 円/㎡				[地域 要因] 青梅市郊外の住宅地域。周辺には空地も多い。地域要因に変動はない。							
	-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 +0.5 %	半年間 %									