

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)-13 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)-13	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 盛田 直浩
鑑定評価額	8,920,000 円	1㎡当たりの価格	42,700 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	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		青梅市黒沢一丁目 1 0 8 番 3 外				地積 (㎡)	209 ()	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)			
	1.5:1	住宅 L S2		畑が散在し、在来住宅と新興住宅がある住宅地域		南4m市道	水道、下水	東青梅 3.4km		(その他) 土砂警戒			
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 80 m、南 0 m、北 40 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 12 m、規模		200 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	最低限敷地面積 1 2 0 ㎡		街路	基準方位北、4 . 0 m市道	交通施設	東青梅駅 北方3.4km		法令規制	1 低専 高度 (1種) 土砂警戒 (40, 80)		
	地域要因の将来予測		郊外の住宅地域であり、当面は畑が散在する戸建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 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 42,700 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、五日市線、八高線沿線を中心とした西多摩地域。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。景気は回復傾向で推移するが市内にあって住環境や生活利便性がやや劣り、また土砂災害警戒区域に存することから需要の強さは見られない。市場の中心価格帯は総額 2 , 0 0 0 万円程度、土地は 1 , 0 0 0 万円弱である。												
(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見られる程度で、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、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) 公示価格を標準とした	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 0.0		
	標準地番号 青梅-12							交通 0.0	交通 +3.0				
(9) 指定からの検討	公示価格	[100.0]	100	100	[105.0]	42,700	内訳	環境 0.0	環境 +6.0				
	44,800 円/㎡	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [109.2]	100			画地 +1.0	行政 0.0				
								行政 0.0	行政 0.0				
								その他 0.0	その他 0.0				
(10) 対象標準地の前年標準価格等の検討	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	[]	100	100	[]	100		交通 0.0	交通 +3.0				
(10) 対象標準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格変動要因の形成要因	[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 42,700 円/㎡												
	-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												
(10) 対象標準地の前年標準価格等の検討	標準地番号			価格変動要因の形成要因	[地域要因]	戸建住宅地域として住環境を維持しており、利便性がやや劣るため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。							
	標準地												
	公示価格												
(10) 対象標準地の前年標準価格等の検討	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	価格変動要因の形成要因	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。							