

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)-16 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山陰不動産鑑定事務所
青梅(都)-16	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 山陰 良徳
鑑定評価額	11,000,000 円		1㎡当たりの価格	50,200 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 16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 13.0 m、奥行 約 17.0 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、今井土地区画整理事業が進行中である。		街路	基準方位北 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	当面は現状を維持しつつ推移していくものと予測されるが、周辺の土地区画整理事業の進捗に伴い土地需要は喚起され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	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		50,200 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存する市街化調整区域内又はこれと近接する徒歩圏外の交通接近条件及び居住環境等がやや劣る住宅地域と判断される。主たる需要者の中心は、地縁性を有する圏内居住者が中心である。周辺では土地区画整理事業が進捗しているが、現状では市内における競争力の程度は劣る。中心となる価格帯は土地の規模により開差が認められるが土地で約 1 , 0 0 0 万円程度が需要の中心である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、一般住宅、小工場のほか農地も多く見られる市街化調整区域内の住宅地域であり、賃貸市場は未成熟で収益目的の取引は極めて少ないため、収益方式の適用は断念した。自用の戸建住宅建設のための土地取引又は自用の土地建物一体としての戸建住宅の取引が中心となっている。したがって、本件においては市場の取引実態を反映した比準価格を重視し、類似の標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格とした	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 -2.0		
	標準地番号 青梅-19								交通 0.0		交通 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +17.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡								画地 +5.0		行政 +10.0		
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格変動要因の形成要因の	[一般的要因]	不動産需要の回復傾向は続いており、生活様式の変化や実需の不動産取引の推移動向に留意が必要である。							
	前年標準価格 49,200 円/㎡					[地域要因]	付近の土地区画整理事業の進捗により、その波及効果が及ぶ可能性を有している。						
	-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						[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 +2.0 %	半年間 %										