別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 8 年地価調査）

令和　8年　7月　3日提出
青梅(都)-4　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	セントラル・アプレイザル株式会社
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	15,800,000 円	１㎡当たりの価格	115,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　8年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　8年　7月　2日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	92,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月　1日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	青梅市今寺三丁目３７９番５				②地積 (㎡)	137 ( )	⑨法令上の規制等
③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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

①範囲	東　30　m、西　70　m、南　20　m、北　30　m		②標準的使用	戸建住宅地
③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			
④地域的特性	特記事項：特にない	街路：基準方位　北 ７．０m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
⑤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　115,000 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) 公示価格を規準とした価格

①■代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳						
青梅-11						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-3.0
公示価格	[100.6] / 100	100 / [102.0]	100 / [97.9]	[101.0] / 100	115,000		交通	0.0		交通	+4.0
113,000 円/㎡							環境	0.0		環境	-1.0
							画地	+2.0		行政	-2.0
							行政	0.0		その他	0.0
							その他	0.0			

(9) 指定基準地からの検討

①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳						
青梅(都)-12						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
前年指定基準地の価格	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [146.6]	[101.0] / 100	115,000		交通	0.0		交通	+7.0
165,000 円/㎡							環境	0.0		環境	+37.0
							画地	0.0		行政	+1.0
							行政	0.0		その他	0.0
							その他	0.0			

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1 対象基準地の検討
■ 継続　□ 新規
前年標準価格　114,000 円/㎡
①-2 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/㎡
②変動率　年間　+0.9 %　半年間　%

③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。利便性等の優劣による地価の二極化状態が続く。

[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。

[個別的要因]：個別的要因に変動はない。