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)-5　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社プライム不動産鑑定
青梅(都)-5	東京都	多摩第６	氏名	不動産鑑定士　　山口　徹雄

鑑定評価額	12,200,000 円	１㎡当たりの価格	122,000 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]	98,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15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	青梅市西分町三丁目８４番１５			②地積 (㎡)	100 ( )	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)
	1:3	住宅 W2	一般住宅のほかに共同住宅も存する住宅地域	北4.3m市道	水道、ガス、下水	青梅 620m	(その他) (70, 150)

(2)近隣地域	①範囲	東　80　m、西　90　m、南　40　m、北　0　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　7　m、奥行 約　14　m、規模　100 ㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	やや密集感のある平坦な住宅地域	街路	基準方位北、４．３m市道	交通施設	青梅駅620m	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	低層住宅地域として街並みは出来上がっており、老朽建物の建て替えなどが徐々に進んでいくと予想されるが、地域要因に大きな変動はないと予想される。地価は概ね横這いで推移していくものと予想される。						

(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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　122,000 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、ＪＲ青梅線・五日市線・八高線沿線の西多摩地域における住宅地域。主な需要者は、当該地域に地縁的つながりや就労関係のあるエンドユーザーである。近隣地域は、土地区画整理済みの地域から外れた旧市街地にあることから、市内における競争力の程度はやや劣る。新築戸建住宅の中心価格帯は３千万円～３千５百万円程度。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	評価対象基準地の地価は、自己使用を前提とした需給バランスと過去からの価格推移のなかで形成されている。取引事例比較法による比準価格は、この価格形成過程と合致し、市場実勢を反映している。収益還元法による収益価格と原価法による積算価格は、実勢価格との関連がほとんど無いので求めず、また開発法は開発想定に適した土地でないので適用しなかった。よって、比準価格を標準とし、類似標準地と指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。			

(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 青梅-10	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	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 -1.0 環境 -6.0 行政 +1.0 その他 0.0
	公示価格 115,000 円/㎡	[100.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [94.9]	[100.0] / 100	122,000			
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 青梅(都)-12	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	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 0.0 環境 +34.0 行政 +1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 165,000 円/㎡	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [136.7]	[100.0] / 100	122,000			

(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　121,000 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/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 金利上昇や中東情勢などの不安要素を抱えながらも、不動産の先高感は続いており、都心部での地価上昇が郊外に波及し続けている。
	②変動率　年間　+0.8 %　半年間　%		[地域要因] 特筆すべき変動はない（青梅駅前の再開発ビルは２０２６年春に竣工したが周辺地域への影響はまだ不透明である）。
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。