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)-7　　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)-7	東京都	多摩第６	氏名	不動産鑑定士　　盛田　直浩

鑑定評価額	8,700,000 円	１㎡当たりの価格	74,400 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]	59,000 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	青梅市長淵三丁目２９２番１２				②地積 (㎡)	117 ( )	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中専 (60, 200) 準防 高度(2種)
1:1.5	住宅 W2	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北5m市道	水道、下水	東青梅 1.5km		(その他) (70, 200)

(2) 近隣地域

①範囲	東　30　m、西　40　m、南　20　m、北　60　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　10　m、奥行 約　12　m、規模　120　㎡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 ５．０m市道	交通施設	東青梅駅 南方1.5km	法令規制	１中専 高度(2種) (70, 200) 準防
⑤地域要因の将来予測	地域要因に大きな変化は見られず、当面は小規模一般住宅が建ち並ぶ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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	74,400 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。市内では比較的価格水準が低い地域であるが、熟成度の比較的高い住宅地で需要は安定しており、地価もやや強含みで推移している。中心価格帯は新築戸建住宅が総額２，０００万円台前半～後半程度、土地は１，０００万円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅用地としての土地利用が多く、賃貸住宅については木造アパート、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の賃貸物件が散見される程度で、需要者の土地取得は戸建住宅用地としての自用目的での取引が主であるので、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) 公示価格を規準とした価格

①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 青梅-17	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		
公示価格 67,700 円/㎡	[100.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [92.1]	[100.0] / 100	73,900	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 -7.0 行政 -1.0 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		
前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		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

(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　73,600 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　+1.1 %　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] 戸建住宅地域として環境を維持しているが、市内では比較的地価水準が低く、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。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。