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)-8　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社不動産センター
青梅(都)-8	東京都	多摩第６	氏名	不動産鑑定士　　押谷　誠治

鑑定評価額	11,400,000 円	１㎡当たりの価格	95,400 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]	76,000 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	青梅市今井三丁目３０番５５				②地積 (㎡)	120 ( )	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低専 (50, 100) 準防 高度(1種) (その他) (60, 100)
1:1.2	住宅 W2	一般住宅のほかに共同住宅等が見られる住宅地域	北西6m市道	水道、ガス、下水	小作 3km		

(2)近隣地域

①範囲	東　80　m、西　30　m、南　30　m、北　40　m	②標準的使用	低層住宅地
③標準的画地の形状等	間口 約　10.0　m、奥行 約　12.0　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 ６．０m市道	交通施設	小作駅 北方3km	法令規制	１低専 高度(1種) (60, 100) 準防
⑤地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地域で、街並み、景観、植生等の状態は概ね良好、駐車場も見られる。地価は安定的に推移す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	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	95,400 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ＪＲ青梅線沿線を中心とする住宅地域。主たる需要者は西多摩地域に居住する個人、地縁を有する地元住民であり、都心部からの転入者は少ない。周辺は区画整然とした閑静な住宅地域で、街並み、景観等は良く、居住の快適性に着目する需要が見られる。一方、駅から離れており、利便性の格差が進行、実需にやや弱含み感がある。新築戸建住宅は２５００万円～３０００万円程度で取引されている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は居住環境を重視して取引が行われる自用地を中心とする住宅地域である。周辺には賃貸物件は少なく、投資採算性に着目した投資用不動産取引は殆ど見られず、収益価格は試算しなかった。比準価格は、基準地の周辺地域に存する類似性の高い事例を採用し、各要因比較を適正に行って求めており、市場の実態を反映した説得力の高い価格である。よって本件では比準価格を標準とし、指定基準地、周辺公示地との検討を踏まえ、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	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			内訳		
標準地番号 青梅-22						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
公示価格 76,600 円/㎡	[100.5]/100	100/[100.0]	100/[82.3]	[101.0]/100	94,500		交通	0.0		交通	0.0
							環境	0.0		環境	-16.0
							画地	0.0		行政	-1.0
							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			内訳		
青梅(都)-12						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 165,000 円/㎡	[101.2]/100	100/[100.0]	100/[177.4]	[101.0]/100	95,100		交通	0.0		交通	+8.0
							環境	0.0		環境	+61.0
							画地	0.0		行政	+2.0
							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　94,200 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　+1.3 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因]　日銀利上げ、建築費上昇、物価高等の要因があるが、需給バランスは概ね安定、地価は横ばいから緩やかな上昇傾向にある。

[地域要因]　青梅市郊外の閑静な住宅地域。地域性に変化はない。

[個別的要因]　個別的要因に変動はない。