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)-10　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷津不動産鑑定所
青梅(都)-10	東京都	多摩第６	氏名	不動産鑑定士　　谷津　繁

鑑定評価額	25,800,000 円	１㎡当たりの価格	152,000 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]	120,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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

①所在及び地番並びに「住居表示」等	青梅市新町二丁目２３番２				②地積 (㎡)	170 ( )	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, 150) 準防 高度(1種)
1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域	東6m市道	水道、ガス、下水	小作 1.5km		(その他) 地区計画等 (70, 150)

(2) 近隣地域

①範囲	東　30　m、西　50　m、南　30　m、北　90　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　13　m、規模　170　㎡程度、形状　正方形		

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1.5km	法令規制	１中専 (70, 150) 準防 高度(1種) 地区計画等
⑤地域要因の将来予測	地域要因に大きな変化は見られないので、当面は区画整然とした戸建住宅地域として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　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	152,000 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が、区画整然とした住宅地域で需要は安定している。景気は緩やかな回復傾向が続いており、景気動向を反映して当該地域の地価は、依然やや強含み傾向で推移している。住宅需要の中心となっている新築戸建住宅の価格帯は総額３０００万円台前半～４０００万円程度である。

(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体であるので、収益価格は求めなかった。よって、比準価格を標準とし、類似する標準地並びに指定基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	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			地域要因	
標準地番号 青梅-13						標準化補正	街路	0.0		街路 +5.0
							交通	0.0		交通 -1.0
公示価格	[100.5]	100	100	[102.0]	151,000		環境	0.0		環境 -4.0
150,000 円/㎡	100	[102.0]	[99.8]	100			画地	+2.0		行政 0.0
							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			地域要因	
青梅(都)-12						標準化補正	街路	0.0		街路 0.0
							交通	0.0		交通 +5.0
前年指定基準地の価格	[101.2]	100	100	[102.0]	152,000		環境	0.0		環境 +7.0
165,000 円/㎡	100	[100.0]	[112.4]	100			画地	0.0		行政 0.0
							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　150,000 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　+1.3 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 市の人口は安定的で、景気の緩やかな回復が続く中、不動産取引も比較的堅調だが、利便性等の優劣による地価の二極化が顕著である。

[地域要因] 区画整理済みの住宅地域として住環境を維持しているが、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] 東道路であることによる日照・通風等の居住快適性に優劣が見られるほかは、特に変動要因はない。