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)-11　　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)-11	東京都	多摩第６	氏名	不動産鑑定士　　押谷　誠治

鑑定評価額	12,300,000 円	１㎡当たりの価格	65,600 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]	52,000 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	青梅市藤橋一丁目４０３番６			②地積(㎡)	188 ( )	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 (40, 80) 高度(1種)
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	西6m市道	水道、下水	河辺 3.5km	(その他) 最低限敷地面積

(2)近隣地域	①範囲	東　20　m、西　20　m、南　100　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　11.0　m、奥行 約　16.0　m、規模　180　㎡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：河辺駅　北東方3.5km　法令規制：１低専　高度(1種)　最低限敷地面積　(40, 80)		
	⑤地域要因の将来予測	中小規模住宅が多い山林に近い既成住宅地域で、周辺には空地も見られる。画地配置もやや劣り、地価は弱含みで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　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　65,600 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。当該地域は最寄り駅から離れた山林に近い、旧来からの既成住宅地域に存し、交通利便性、生活利便性が劣ることから、需要者の購入意欲は弱く、取引件数も少ない。取引価格帯は土地は１０００万円程度、新築戸建住宅は２５００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	交通、生活利便性が劣る地域に存し、賃貸市場は未成熟。投資用不動産は殆ど見られず、収益還元法の適用は断念せざるをえない。比準価格は、基準地の周辺類似地域に存する規範性の高い事例を採用し、各要因比較も適正に行われており、説得力は高い。よって本件では比準価格を標準とし、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　標準地番号　青梅-19	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	地域要因
	公示価格　66,100 円/㎡	[100.5] / 100	100 / [105.0]	100 / [99.0]	[102.0] / 100	65,200		街路　0.0 交通　0.0 環境　0.0 画地　+5.0 行政　0.0 その他　0.0	街路　-2.0 交通　0.0 環境　+1.0 行政　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	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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　65,300 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　+0.5 %　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]	青梅市郊外の住宅地域。周辺には空地も多い。地域要因に変動はない。
	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。