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)-15　　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)-15	東京都	多摩第６	氏名	不動産鑑定士　　盛田　直浩

鑑定評価額	4,570,000 円	１㎡当たりの価格	26,700 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	[　　年 1月]	円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月　1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	青梅市成木八丁目１８１番２			②地積(㎡)	171 ( )	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	「調区」(40, 80)
台形 2.5:1	住宅 W2	農家、一般住宅が見られる都道沿いの住宅地域	南8m都道	水道	東青梅 4.6km	(その他) 土砂警戒

(2) 近隣地域

①範囲	東　150　m、西　150　m、南　50　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　17　m、奥行 約　10　m、規模　170　㎡程度、形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	浸水予想区域	街路	基準方位　北 ８．０m都道	交通施設	東青梅駅 北西方4.6km	法令規制	「調区」 一部土砂警戒 (40, 80)
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、当面は市街化調整区域内の戸建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　+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　26,700 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、五日市線沿線を中心とした西多摩地域内の住宅地域。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。利便性が劣り、景気は緩やかな回復傾向が続いているものの、当該地域は特段の需要喚起要因も認められず、地価は概ね弱含みで推移している。なお、市場の中心価格帯については、取引が極めて少なく規模の大小も雑多であるため把握が困難であった。

(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、木造アパートや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もほとんど見られず、賃貸市場は極めて未成熟である。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り、収益性も極めて低いため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	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	
青梅-4						標準化補正	街路	0.0		街路 0.0
公示価格	[99.8]	100	100	[105.0]			交通	0.0		交通 -1.0
28,800 円/㎡	100	[95.0]	[118.8]	100	26,700		環境	0.0		環境 +20.0
							画地	-5.0		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	
						標準化補正	街路			街路
前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			交通			交通
円/㎡	100	[ ]	[ ]	100			環境			環境
							画地			行政
							行政			その他
							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　26,800 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　-0.4 %　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] 調整区域内の住宅地域として環境を維持しているが、生活利便性や住環境に劣るため、住宅需要は弱く価格水準も低位で推移している。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。