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)-16　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山陰不動産鑑定事務所
青梅(都)-16	東京都	多摩第６	氏名	不動産鑑定士　　山陰　良徳

鑑定評価額	11,200,000 円	１㎡当たりの価格	50,900 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 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	青梅市今井二丁目１２３０番３			②地積 (㎡)	220 ( )	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 1:1.5	住宅 W2	一般住宅、小工場が見られる農地の多い住宅地域	南東5.5m市道、南西側道	水道、下水	小作 3.7km	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　50　m、西　50　m、南　40　m、北　70　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　13.0　m、奥行 約　17.0　m、規模　220　㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：付近の調整区域が市街化区域に編入され、今井土地区画整理事業が進行中である。	街路：基準方位北 ５．５m市道	交通施設：小作駅 北方3.7km
		法令規制：「調区」(40, 80)		
	⑤地域要因の将来予測	当面は現状を維持しつつ推移していくものと予測されるが、周辺の土地区画整理事業の進捗に伴い土地需要は喚起され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	角地　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　50,900 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・五日市線・八高線沿線の西多摩地域に存する市街化調整区域内又はこれと近接する徒歩圏外の交通接近条件及び居住環境等がやや劣る住宅地域と判断される。主たる需要者の中心は、地縁性を有する圏内居住者が中心である。周辺では土地区画整理事業が進捗しているが、現状では市内における競争力の程度は劣るものと判断される。中心となる価格帯は土地の規模により開差が認められるが土地で約１，０００万円程度が需要の中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、一般住宅、小工場のほか農地も多く見られる市街化調整区域内の住宅地域であり、賃貸市場は未成熟で収益目的の取引は極めて少ないため、収益方式の適用は断念した。自用の戸建住宅建設のための土地取引又は自用の土地建物一体としての戸建住宅の取引が中心となっている。したがって、本件においては市場の取引実態を反映した比準価格を重視し、類似の標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(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-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 / [124.0]	[100.0] / 100	51,000		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 +15.0 行政 +10.0 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 50,200 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	不動産需要の回復傾向は続いており、生活様式の変化、建設資材や実需の不動産取引の推移動向に留意が必要である。
	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/㎡		[地域要因]	付近の土地区画整理事業の進捗により、その波及効果が及ぶ可能性を有している。
	②変動率 年間 +1.4 % 半年間 %		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。