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)5-1　　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)5-1	東京都	多摩第６	氏名	不動産鑑定士　　谷津　繁

鑑定評価額	81,200,000 円	１㎡当たりの価格	146,000 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]	115,000 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	青梅市仲町２９５番外			②地積 (㎡)	556 ( )	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	商業 (80, 500) 防火
	1:3	店舗 ＲＣ3	小売店舗、銀行等が建ち並ぶ古くからの商業地域	南11.2m都道、背面道	水道、ガス、下水	青梅 280m	(その他) 土砂警戒 (100, 500)

(2)近隣地域	①範囲	東　80　m、西　40　m、南　50　m、北　0　m			②標準的使用	中層店舗事務所併用地		
	③標準的画地の形状等	間口 約　13　m、奥行 約　42　m、規模　550 ㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１１．２m都道	交通施設	青梅駅 南西方280m	法令規制 商業 (100, 500) 防火 土砂警戒
	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、当面は都道沿いの近隣商業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	低層店舗住宅併用地		(4)対象基準地の個別的要因	二方路　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　147,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　93,700 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	同一需給圏は西多摩全域であるが、主としてＪＲ青梅線、五日市線沿線の近隣商業地域等である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁的選好性を有した事業者が多く、同一需給圏外からの転入者は少ない。当該地域は繁華性に優れるとは言い難いが、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地価は依然やや強含みで推移している。なお、中心となる価格帯については、取引事例が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	当該地域は小売店舗や銀行等が見られる都道沿いの近隣商業地域であるが、商業繁華性に乏しく、店舗や事務所等の需要も停滞傾向にある。また、近隣地域における店舗及び事務所並びに住宅等の賃料水準は低位で推移しており、収益性が高いとは言い難い。よって、収益価格は参考に留め、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、上記のとおり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5-2	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 133,000 円/㎡	[100.6]/100	100/[97.5]	100/[94.4]	[100.0]/100	145,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 -2.5 行政 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 交通 -2.0 環境 +6.0 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 羽村(都)5-1	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 189,000 円/㎡	[101.6]/100	100/[100.0]	100/[131.8]	[100.0]/100	146,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 交通 -2.0 環境 +48.0 行政 -10.0 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　144,000 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/㎡	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。
	②変動率　年間　+1.4 %　半年間　%		[地域要因] 都道沿いの近隣商業地域として環境を維持しているが、不動産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] 個別的要因に変動はない。