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)5-4　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社プライム不動産鑑定
青梅(都)5-4	東京都	多摩第６	氏名	不動産鑑定士　　山口　徹雄

鑑定評価額	35,200,000 円	１㎡当たりの価格	171,000 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]	135,000 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	青梅市新町二丁目１３番７			②地積 (㎡)	206 ( )	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	近商 (80, 300) 準防 高度(2種)
	1:1.5	店舗兼住宅 S3	小売店舗のほかに共同住宅等が見られる商業地域	東20m都道	水道、ガス、下水	小作 1.1km	(その他) 地区計画等 (90, 300)

(2)近隣地域	①範囲	東　50　m、西　30　m、南　10　m、北　100　m	②標準的使用	中層店舗住宅併用地
	③標準的画地の形状等	間口 約　12　m、奥行 約　18　m、規模　210　㎡程度、形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	２０m都道	交通施設	小作駅1.1km	法令規制	近商 高度(2種) 地区計画等 (90, 300) 準防
⑤地域要因の将来予測	都道沿いの商業地域として街並みは概ね出来上がっており、店舗の移り変わりなどはあっても地域要因に大きな変動はないと予想される。地価は横這いからやや強含みで推移していくと予想される。							

(3) 最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　171,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　68,500 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、西多摩地域を中心とした多摩地区の駅周辺商業地域又は幹線道路沿い商業地域。主な需要者は当該地域に関係性を有する中小事業者や個人投資家等である。店舗・事務所等に対するテナント需要は強くないが、近隣地域は優良な住宅地域という性格も合わせもっており、土地需要は堅調である。取引規模は、まちまちで中心価格帯はないが、殆どの取引は土地値で数千万円から１億円程度までである。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	評価対象基準地の地価は、売買市場における需給バランスと過去からの価格推移のなかで形成されている。取引事例比較法による比準価格はこの価格形成過程と合致し市場実勢を反映している。収益還元法による収益価格と実勢価格との関連性は低い。積算価格は実勢価格との関連が無いので求めず、開発法は開発想定に適した土地でないので不適用とした。よって比準価格を標準とし、類似する標準地および指定基準地からの検討も踏まえ、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	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5-5						標準化補正	街路	0.0		街路 0.0
							交通	0.0		交通 -1.0
公示価格	[100.6]	100	100	[100.0]	170,000		環境	0.0		環境 +2.0
171,000 円/㎡	100	[100.0]	[101.0]	100			画地	+2.0		行政 0.0
							行政	-2.0		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	
羽村(都)5-1						標準化補正	街路	0.0		街路 0.0
							交通	0.0		交通 +2.0
前年指定基準地の価格	[101.6]	100	100	[100.0]	171,000		環境	0.0		環境 +10.0
189,000 円/㎡	100	[100.0]	[112.2]	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　168,000 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　+1.8 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因]　金利上昇や中東情勢などの不安要素を抱えながらも、不動産の先高感は続いており、都心部での地価上昇が郊外に波及し続けている。

[地域要因]　特筆すべき変動はない。

[個別的要因]　個別的要因に変動はない。