

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月3日提出
あきる野(都)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	白鷺不動産鑑定
あきる野(都)-2	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 中澤 信行
鑑定評価額	6,440,000 円		1㎡当たりの価格	54,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月2日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和6年6月7日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	所在及び地番並びに「住居表示」等		あきる野市牛沼字小松平 5 3 3 番 1 7				地積 (㎡)	118 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		2 低専 (50, 100) 準防高度 (1種) 都立公 (普通) (その他) (60, 100)
	1:2.5	住宅 W2		一般住宅の中に事業所等も見られる住宅地域		北西4m市道	水道、下水	秋川 1.9km		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 20 m、南 20 m、北 20 m					標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 15 m、規模		120 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 4 . 0 m市道	交通施設	秋川駅 南方1.9km	法令規制	2 低専 (60, 100) 準防高度 (1種) 都立公 (普通)
	地域要因の将来予測		秋川に近い一般住宅を中心とした住宅地域としてほぼ熟成しており、現状を維持していくものと予測する。今後は住宅需要が弱まり、地価は弱含みに向かうことも考えられる。							
(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 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		54,600 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、主として J R 五日市線の各駅等を最寄りとする住宅地域又は混在地域である。需要者は同一需給圏内居住者及び西多摩、北多摩西部等への通勤者が中心となる。住宅地域としてほぼ熟成しており、周辺での土地の供給は少ない。秋川に近い低地であり、地域的な土地の需要は比較的弱くなっている。土地は 6 5 0 万円程度、新築の戸建住宅は 1 , 0 0 0 万台後半が中心と思われる。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を中心とした住宅地域であり、アパート等も若干見られるが土地所有者が建築したものが大半であり、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体を反映した比準価格を重視し、類似の公示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) 公示価格とした	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 あきる野-16							交通 0.0		交通 +2.0
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +17.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[100.6] 100	100 [104.0]	100 [119.3]	[101.0] 100	54,700		画地 +4.0		行政 -1.0
(10) 対象基準地の前か	66,800 円/㎡							行政 0.0		その他 0.0
								その他 0.0		
(10) 対象基準地の前か	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	景気は緩やかに回復している。あきる野市の総人口は微減傾向であるが、社会増は続いている。地価は横ばい又は強含みとなっている。				
	前年標準価格 54,600 円/㎡				[地 域 要因]	牛沼地区の人口は微減傾向である。ほぼ熟成した住宅地域であり、主だった地域要因の変動はない。				
	-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				[個別的 要因]	個別的要因に変動はない。				
	代表標準地 標準地									
	標準地番号 公示価格 円/㎡									
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %							