

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	石井不動産鑑定事務所
あきる野(都)-1	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 石井 一嘉
鑑定評価額	14,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	102,000 円/m ²	

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]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 6年 6月 3日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	1.3 倍
(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		あきる野市上代継字中丸3 0 5 番 2 3				地積 (㎡)	146 ()	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		1 低専 (40, 80) 高度(1種)						
	1.2:1	住宅 W2	中小規模一般住宅が 多い閑静な住宅地域	南西4m市道	水道、 下水	秋川 1.2km		(その他)						
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 20 m、南 30 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 14.0 m、奥行 約 11.0 m、規模		150 ㎡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 南西方1.2km		法令 規制	1 低専 高度(1種) (40, 80)				
	地域要因の 将来予測	戸建住宅地域として熟成されており、地域の特性に影響を与える要因は見られないことから、当面は現状を維持して推移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		+4.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	102,000 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五日市線沿線を中心とする西多摩地域の住宅地域である。主たる需要者は一次取得者層で、あきる野市に地縁の選好性を有する個人が多い。住宅地として熟成しており、需給関係は比較的安定している。最寄り駅からはやや距離があるが、居住環境は概ね良好であり、地価もやや上昇傾向にある。需要の中心価格帯は、新築戸建物件で総額2,500万円～3,000万円程度である。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	当該地域は戸建住宅の多い住宅地域であり、自己使用目的の取引が中心である。賃貸市場は未成熟であり、投資目的の取引はほとんど見られない。よって、市場参加者の行動や、想定の実現性を考慮した結果、収益価格の試算は行わず、規範性のある取引事例を採用した比準価格を標準として、類似の標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、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 標準地番号 あきる野-3	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 0.0 -8.0 0.0 0.0
	公示価格 93,900 円/㎡		[100.6] 100	100 [104.0]	100 [92.9]	[104.0] 100	102,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
(9) 指定 基準 地 の 検 討	指定基準地番号	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 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 +4.0 +15.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 121,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [102.0]	100 [122.0]	[104.0] 100	102,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0		地域 要因	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 対象基準地の検討 継続 新規			価 格 変 動 状 況 の 要 因	一般的 [要 因]	市内の人口は減少傾向で、高齢化率は上昇傾向。景気は緩やかに回復しつつあるが、物価上昇や金融資本市場の変動等の不透明感もある。								
	前年標準価格 101,000 円/㎡				地 域 [要 因]	戸建住宅地域として熟成されており、居住環境等に変化はなく、地域要因に特段の変動はない。								
	-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	+1.0 %	半年間	%									