

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)-7 宅地-1

| | | | | |
|-----------|--------------|--------|----------|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社森不動産鑑定事務所 |
| あきる野(都)-7 | 東京都 | 多摩第 6 | 氏名 | 不動産鑑定士 森 宏師 |
| 鑑定評価額 | 15,200,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 84,000 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 | 円/㎡ 1.1 倍 |
| (2)実地調査日 | 令和 6 年 6 月 16 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 | 所在及び地番並びに 「住居表示」等 | | あきる野市五日市字原ヶ谷戸 3 7 6 番 3 | | | | 地積 (㎡) | 181 () | 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 (50, 100) 準防 高度(1種) (その他) (60, 100) | | |
| | 1:1.5 | 住宅 W2 | | 一般住宅、共同住宅 等が建ち並ぶ住宅地 域 | | 西5.2m市道 | 水道、 下水 | 武蔵五日市 680m | | | | |
| (2) 近隣 地域 | 範囲 | 東 30 m、西 50 m、南 80 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 12 m、奥行 約 15 m、規模 | | 180 ㎡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、 5 . 2 m市道 | 交通 施設 | 武蔵五日市駅 南西方680m | 法令 規制 | 1 低専 高度(1種) (60, 100) 準防 | | |
| | 地域要因の 将来予測 | | 戸建住宅地域として熟成しており、地域要因に変動はなく、現状のまま推移するものと予測される。地価水準は安定的に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 | | +2.0 | | |
| (5) 鑑定評価の手法 の適用 | 取引事例比較法 | | 比準価格 84,000 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 | | 同一需給圏は主として、あきる野市、日の出町、青梅市を中心とする西多摩地域の住宅地域である。需要者は当該地域及び周辺市町に在住する地縁性を有する一次取得者層が大部分であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。当該地域は最寄り駅から徒歩圏内に存する、檜原街道背後の既成住宅地域であり、需要は安定している。新築戸建物件の売れ筋は40～50坪前後、総額2,500万円程度が中心である。 | | | | | | | | | | |
| (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、居住環境等を重視して取引が行われる自用の戸建住宅を中心とする地域である。土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は試算しなかった。比準価格は基準地の周辺類似地域に存する取引事例を採用し、事例の特徴に応じた検討を加え求めたもので、実証的で信頼性は高い。よって、市場の実勢を反映している比準価格を標準とし、周辺公示地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | | | | |
| (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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域 要因 | 街路 -1.0 交通 +2.0 環境 -1.0 行政 -1.0 その他 0.0 |
| | 標準地番号 あきる野-14 | 公示価格 84,400 円/㎡ | [100.6] 100 | 100 [104.0] | 100 [99.0] | [102.0] 100 | 84,100 | | | | | |
| (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 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地域 要因 | 街路 交通 環境 行政 その他 |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | | | | |
| (10) 対象基準地 の検討 | -1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 82,800 円/㎡ | | | 価格 形成 要因 の 状況 | [一般的要因] 不動産取引市場は回復傾向にあり、あきる野市内の住宅地需要は安定的に推移している。 | | | | | | | |
| | -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] 武蔵五日市駅から徒歩圏内にある既成の住宅地域で、需要は底堅く地価は安定的に推移している。 | | | | | | | |
| | 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。 | | | | | | | |