

鑑定評価額	14,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	92,500 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	-------------------------

(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	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在地及び地番並びに 「住居表示」等					あきる野市伊奈字前原 1 2 5 8 番 2 7					地積 (㎡)	154 ()	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		中小規模の一般住宅 が建ち並ぶ住宅地域		東4.5m市道		水道、 下水		武蔵増戸 600m			(その他)											
(2) 近隣 地域	範囲		東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 30 m		標準的使用		戸建住宅地																		
	標準的画地の形状等			間口 約 14 m、奥行 約 12 m、規模 160 ㎡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 . 5 m市道		交通 施設		武蔵増戸駅 西方600m		法令 規制		1 低専 高度(1種) (40, 80)								
(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		92,500 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		同一需給圏はあきる野市並びにＪＲ五日市線沿線を中心とした西多摩地域の住宅地域。需要者の中心は同一需給圏内に居住する一次取得者層が多く、同一需給圏外からの転入者は少ない。駅徒歩圏内の住宅地域であり、居住環境は概ね良好であることから需要は比較的堅調に推移しており、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 , 5 0 0 万円～ 3 , 0 0 0 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		当該地域は一般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) 規 価 公 示 標準 とした 価格	代表標準地 標準地 番号 あきる野-13		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 +5.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		0.0 +2.0 +13.0 0.0 0.0	
	公示価格 109,000 円/㎡		[100.6] 100		100 [105.0]		100 [115.3]		[102.0] 100		92,400			街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		0.0 0.0 0.0 +13.0 0.0 0.0			
(9) 指定 からの 基準 地 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		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		+1.0 0.0 +30.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 121,000 円/㎡		[100.8] 100		100 [102.0]		100 [131.3]		[102.0] 100		92,900			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		+1.0 0.0 +30.0 0.0 0.0 0.0			
(10) 対 年 象 標 基 準 地 の 前 検 討 の 前 格 等 か	-1 対象基準地の検討 継続 新規					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 91,800 円/㎡																								
	-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					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。																			
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					個別的 [要因] 個別的要因に変動はない。																			
変動率 年間 +0.8 % 半年間 %																									