

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)-11	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 森 宏師
鑑定評価額	9,070,000 円	1㎡当たりの価格	25,900 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	1.1 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		あきる野市乙津字荷田子7 4 6 番 1				地積 (㎡)	350 ()	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		「調区」 (40, 80)			
	台形 1:1	住宅 B2		一般住宅のほか店舗 等も見られる都道沿 いの地域		北西9.9m都道、 三方路	水道	武蔵五日市 5.1km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	9 . 9 m都道	交通 施設	武蔵五日市駅 西方5.1km		法令 規制	「調区」 (40, 80)		
	地域要因の 将来予測		檜原街道沿いに一般住宅のほか、店舗等が見られる市街化調整区域内の住宅地域であり、現状のまま推移するものと予測される。地価水準は横ばい傾向で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	三方路		0.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 25,900 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青梅線、ＪＲ五日市線を中心とする西多摩地域である。需要者の中心は、同一需給圏及びその近隣各市に居住する地縁の選好性を有する個人取得者層が中心で、同一需給圏外からの転入者は少ない。最寄り駅への接近性が劣り、地域の発展性に乏しい市街化調整区域内の住宅地域であり、需要は限定的である。土地は3 0 0 ㎡で8 0 0 万円程度、新築戸建物件については、供給が殆ど見られない地域で把握は困難である。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は市街化調整区域に存し、公法上の規制、利便性等の制約から貸家、アパート等の収益物件を想定することが困難で、賃貸市場の形成も乏しく、収益性に馴染まないことから、収益還元法の適用は断念した。よって、鑑定評価額の決定にあたっては、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 標準地番号 あきる野-15	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -5.0 交通 +3.0 環境 +38.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 35,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [135.0]	[100.0] 100	25,900		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		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		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			標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		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 の 検 討	-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] 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。								
	前年標準価格 25,900 円/㎡				[地 域 要 因] 檜原街道沿いの市街化調整区域内の住宅地域で、地域的发展性に乏しく、地価は横ばい傾向で推移している。								
	-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				[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。								
	標準地番号 公示価格 円/㎡												
変動率 年間 0.0 % 半年間 %													