

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)-4	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 石井 一嘉

鑑定評価額	14,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	118,000 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]	94,000 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	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		あきる野市野辺字横吹 1 1 6 3 番 1 7				地積 (㎡)	124 ()	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)			
	台形 1:1.2	住宅 W2		一般住宅のほかに畑 等が見られる住宅地 域	東5m私道	水道、 下水	東秋留 900m		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 60 m、南 80 m、北 100 m				標準的使用 戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 12.0 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、5 . 0 m私道	交通 施設	東秋留駅 西方900m		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	+2.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 118,000 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。主たる需要者は同一需給圏内に居住する一次取得者層が中心で地縁的選好性を有する者が想定され、同一需給圏外からの購入者は少ない。駅徒歩圏内で居住環境は市内において比較的優れる地域であるため需要は堅調に推移しており、地価もやや上昇傾向にある。市場の中心となる価格帯は、新築戸建住宅で総額 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		比準価格は類似性のある取引事例に基づき試算されたもので、実証的な価格であり、市場の実勢を反映し説得力を有する。収益価格は、地域の賃貸市場が未成熟であり貸家経営を想定することは非現実的であるため求められなかった。居住の快適性や生活利便性が重視され、自用目的の取引が中心となっている地域においては比準価格を重視すべきと考えらる。よって比準価格を標準とし、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 規 準 と し た 価 格	代表標準地 標準地 標準地番号 あきる野-9		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 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -1.0 交通 +2.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 115,000 円/㎡		[100.6] 100	100 [102.0]	100 [98.0]	[102.0] 100	118,000		画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0			
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号 あきる野(都)-3		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 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +1.0 交通 +2.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 121,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [102.0]	100 [103.0]	[102.0] 100	118,000		画地 +2.0 行政 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 前年標準価格 117,000 円/㎡				変 動 状 況 の 要 因	[一般的] 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。						
	-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] 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。						
	変動率 年間 +0.9 % 半年間 %					[個別的] 個別的要因に変動はない。						