

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)-10	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 石井 一嘉
鑑定評価額	4,220,000 円		1㎡当たりの価格	43,100 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/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	1.1 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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等					あきる野市菅生字中 1 2 0 5 番 3					地積 (㎡)	98 ()	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)										
	1:1		住宅 W2		一般住宅が見られる 農地の多い住宅地域		南東5m私道		水道	秋川 3.3km			(その他)										
(2) 近隣 地域	範囲		東 30 m、西 50 m、南 30 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 10 m、奥行 約 10 m、規模			100 ㎡程度、形状 正方形																
	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		秋川駅 北方3.3km		法令 規制		「調区」 (40, 80)						
	地域要因の 将来予測		市街化調整区域内の既存の住宅地域として特段の変動要因は見受けられないため、当面は現状のままで推移するものと 予測される。																				
(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			43,100 円/㎡			(4) 対象基準地 の個別的 要因		方位		+4.0								
			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五日市線及びＪＲ青梅線沿線を中心とした西多摩地域郊外の住宅地域である。主たる需要者は、同一需給圏内の地縁性を有する者が中心で、同一需給圏外からの転入者は少ない。当該地域は生活利便性や居住環境に劣り、需要は弱い。市場の中心価格帯は、市街化調整区域内の宅地は取引も少なく、規模等や地縁性による個別性も有し把握は困難である。																				
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由			当該地域は取引は少ないが、宅地として取引される場合は自用の住宅としての取引が中心である。賃貸市場は未成熟で賃貸物件はほとんどないため、投資目的の取引は見られない。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、市場性を反映した比準価格を標準とし、類似の標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		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 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他 -1.0 +2.0 +43.0 0.0 0.0	
	公示価格 59,900 円/㎡		[100.0] 100		100 [100.0]		100 [144.4]		[104.0] 100		43,100		標準化 補正			街路 交通 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他 -1.0 +2.0 +43.0 0.0 0.0			
(9) 指定 基準 地 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 0.0 0.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他 -1.0 +2.0 +43.0 0.0 0.0			
	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 0.0 0.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他 -1.0 +2.0 +43.0 0.0 0.0			
(10) 対象 基準 地 の前 年の 標準 価格 等か の 検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規					価格 変動 要因 の 状況		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 43,100 円/㎡							地 域 要 因		市街化調整区域内の住宅地域であり、居住環境等に変化はなく、地域要因に特段の変動は見られない。													
	-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 0.0 %		半年間 %																			