

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月3日提出
あきる野(都)-3 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)-3	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 森 宏師
鑑定評価額	16,200,000 円		1㎡当たりの価格	123,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月2日	(6)路線価	[年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月16日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	路線価又は倍率	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		あきる野市雨間字澤田4 1 5 番 1 5				地積 (㎡)	132 ()	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, 80) 準防高度(1種)	
	1:1.2	住宅 W2		一般住宅が多いやや区画整然とした住宅地域		西6m私道	水道、下水	秋川 680m		(その他) (60, 80)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 60 m、南 60 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 13 m、規模		130 ㎡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 6 . 0 m私道	交通施設	秋川駅 南東方680m	法令規制	1 低専 (60, 80) 準防高度(1種)	
	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	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		123,000 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。秋川駅徒歩圏の既成住宅地域であり、需要は安定している。市場の中心価格帯は 1 3 0 ㎡程度の画地で 1 , 6 0 0 万円程度。新築戸建物件の売れ筋は土地 4 0 坪前後、総額 3 , 0 0 0 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、半年間の地価動向及び周辺基準地との均衡に留意して、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 あきる野-4										
(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/㎡										
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格変動要因の	一般的要因	あきる野市の人口は微減傾向にある。利便性を備えた環境の良い住宅地域とそれ以外の需要は対極的であり、二極化が進んでいる。					
	前年標準価格 122,000 円/㎡				地域要因	秋川駅から徒歩圏内にある既成の住宅地域で、需要は安定している。地価上昇は一服し、地価は概ね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				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 あきる野-4										
	公示価格 123,000 円/㎡										
	変動率 年間 +0.8 % 半年間 0.0 %										