

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)-5	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 石井 一嘉
鑑定評価額	11,600,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	98,700 円/m <sup>2</sup>

## 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	[令和 7年 1月]	円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

## 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						あきる野市草花字台タ下1326番14		地積 (㎡)	118 ( )	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	住宅 W2		一般住宅の中にアパートが見られる住宅 地域		東4m市道	水道、 下水	福生 1.7km		(その他)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 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 8 m、奥行 約 15 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、4 . 0 m市道	交通 施設	福生駅 南西方1.7km		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しており、地域要因に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					98,700 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、同一需給圏外からの転入者は少ない。付近の生活関連施設や最寄り駅からやや距離を有するもののバス利用が可能で主要街路の永田橋通り背後の住宅地域として熟成しており、需要は安定している。新築戸建住宅は、総額2,500万円程度が取引の中心である。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		当該地域は戸建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、指定基準地及び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 規 示 価 格 と し た	代表標準地 標準地 番号 あきる野-2		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	地域 要因	街路	+1.0
	公示価格 92,800 円/㎡		[ 100.4 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 97.0 ]	[ 102.0 ] 100	98,000	交通			0.0	交通		-4.0	
											環境	0.0		環境	0.0
											画地	0.0		行政	0.0
											行政	0.0		その他	0.0
											その他	0.0			
(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	0.0	地域 要因	街路	+2.0
	あきる野(都)-3										交通	0.0		交通	+4.0
	前年指定基準地の価格		[ 100.8 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 125.2 ]	[ 102.0 ] 100	98,200				環境	0.0		環境	+18.0
	122,000 円/㎡										画地	+2.0		行政	0.0
											行政	0.0		その他	0.0
											その他	0.0			
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 97,700 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 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。景気は回復しつつあるが、物価上昇や米国の通商政策等による不透明感もある。									
	-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 要 因 ] 最寄駅からはやや距離があるが、永田橋通り背後の住宅地域で、需要は底堅い。地域要因に特段の変動はない。									
	変動率 年間 +1.0 % 半年間 %					[ 個 別 的 要 因 ] 個別的要因に変動はない。									