

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)-7	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 石井 一嘉
鑑定評価額	15,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	84,300 円/m ²	

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 ²
(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 倍率種別	1.2 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					あきる野市五日市字原ヶ谷戸376番3					地積 (㎡)	181 ()	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, 100) 準防 高度(1種)			
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅、共同住宅 等が建ち並ぶ住宅地 域		西5.2m市道		水道、 下水	武蔵五日市 680m			(その他) (60, 100)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 80 m、北 20 m					標準的使用 戸建住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模					180 ㎡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 . 2 m市道	交通 施設	武蔵五日市駅 南西方680m			法令 規制	1 低専 高度(1種) (60, 100) 準防		
	地域要因の 将来予測	駅徒歩圏の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す													
(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		84,300 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の地縁性を有する一次取得者層が中心で、同一需給圏外からの購入者は少ない。当該地域は最寄り駅から徒歩圏内の既成住宅地域であり、需要は安定しているが、供給は少ない。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		比準価格は、実証的な価格であり、市場の需給動向及び居住の快適性や利便性を志向する市場参加者の行動原理を反映し説得力を有する。賃貸事業の想定が非現実的で、収益性に基じた価格形成がなされておらず、地域の取引の実態にも合致しないため収益価格は求められなかった。よって、市場実勢を反映した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) 規 価 公 示 準 と し た 価 格	代表標準地 標準地番号 あきる野-14		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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -1.0 交通 +2.0 環境 -1.0 行政 -1.0 その他 0.0				
	公示価格 85,000 円/㎡		[100.4] 100	100 [104.0]	100 [99.0]	[102.0] 100	84,500								
(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									
(10) 対 年 象 標 基 準 地 の 前 か 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]	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。									
	前年標準価格 84,000 円/㎡					[地 域 要 因]	駅から徒歩圏内にある既成の住宅地域で、一定の需要は見込まれる。地域要因に特段の変動はない。								
	-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 +0.4 %	半年間 %												