

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社ミリウ
あきる野(都)-10	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 笠原 伸浩
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 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3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 15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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		あきる野市菅生字中１２０５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		住環境等に大きな変動をもたらす要因は見受けられず、現状のまま推移するものと予測する。										
(3)	最も有効使用の判定		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/㎡							
		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青梅線、五日市線、八高線沿線を中心とした西多摩地域のうち、最寄駅から徒歩圏外の住宅地域である。需要者は同一需給圏内に地縁性を有する一次取得者層が中心である。対象基準地は、生活利便性が劣る市街化調整区域内に存することから、同一需給圏内における競争力の程度は低いと考えられる。市街化調整区域内での宅地の取引は少ないことから、需要の中心となる価格帯を見出すのは困難である。										
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域における売買取引は主として自用目的で、主たる需要者は不動産の市場性に着目して取引の可否を決定するのが一般的であり、収益物件の建設を目的とした土地の取引は投資採算性の観点から殆ど見られず、土地価格との関連性も希薄である。よって、本件では、現実の市場で成立した取引価格に基づく比準価格を標準とし、類似の公示地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示 価格	標準地 番号	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -1.0 交通 +2.0 環境 +44.0 行政 0.0 その他 0.0
		あきる野-19		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [145.4]	[104.0] 100	43,100					
(9) 指定 基準 地	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) 対象 基準 地 の前 年の 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	[要 因]	日本経済はプラス成長を維持しているが、緊迫化する国際情勢、物価高や海外景気の下振れ等、景気後退をもたらす要因は多々存在する。							
	前年標準価格 43,100 円/㎡					[地 域 要 因] 住環境等に変化はなく、主だった地域要因の変動はない。							
	-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 0.0 % 半年間 %												