

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)-11	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 石井 一嘉
鑑定評価額	9,070,000 円		1 m ² 当たりの価格	25,900 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	1.1 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						あきる野市乙津字荷田子746番1		地積 (㎡)	350 ()	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)							
	台形 1:1		住宅 B2		一般住宅のほか店舗 等も見られる都道沿 いの地域		北西9.9m都道、 三方路		水道		武蔵五日市 5.1km		(その他)							
(2) 近隣 地域	範囲		東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 50 m						標準的使用 戸建住宅地											
	標準的画地の形状等				間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形															
	地域的特性		特記 事項		特にない		街 路		9 . 9 m都道		交通 施設		武蔵五日市駅 西方5.1km		法令 規制		「調区」 (40, 80)			
	地域要因の 将来予測		檜原街道沿いに一般住宅のほか、店舗等が見られる市街化調整区域内の住宅地域であり、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		三方路 0.0							
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		25,900 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、西多摩地域郊外の住宅地域である。主たる需要者は、地縁を有する個人等が想定され、同一需給圏外から の流入は少ない。最寄り駅への接近性が劣り、地域的发展性に乏しい市街化調整区域内の住宅地域であり、需要は弱い。 市場の中心価格帯は、土地は300㎡で800万円程度、新築戸建物件については、供給が殆ど見られない地域で 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。収益価格は、貸家経営を想定することは非現実的である ため求められなかった。よって、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、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) 規 格 の 公 示 価 格 と し た	代表標準地 標準地番号 あきる野-15		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 -5.0		
	公示価格 35,000 円/㎡		[100.0] 100		100 [100.0]		100 [135.0]		[100.0] 100		25,900				交通 0.0			交通 +3.0		
(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 -5.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100						交通 0.0			交通 +38.0		
(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				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 25,900 円/㎡						[地 域]		檜原街道沿いの市街化調整区域内の住宅地域で、地域的发展性に乏しく、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]		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	%															