別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 8 年地価調査）

令和　8年　7月　3日提出
あきる野(都)-8　　宅地-1

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)-8	東京都	多摩第６	氏名	不動産鑑定士　　笠原　伸浩

鑑定評価額	14,400,000 円	１㎡当たりの価格	93,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　8年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　8年　7月　2日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 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

①所在及び地番並びに「住居表示」等	あきる野市伊奈字前原１２５８番２７			②地積 (㎡)	154 ( )	⑨法令上の規制等
③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (40, 80) 高度(1種)
1.2:1	住宅 W2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	東4.5m市道	水道、下水	武蔵増戸 600m	(その他)

(2)近隣地域

①範囲	東　50　m、西　50　m、南　50　m、北　30　m	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口 約　14 m、奥行 約　12 m、規模　160 ㎡程度、形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、４．５m市道	交通施設	武蔵増戸駅 西方600m	法令規制	１低専 高度(1種) (40, 80)
⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とする閑静な住宅地域である。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　93,200 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住宅地域である。需要者は同一需給圏内に地縁的選好性を有する一次取得者層が中心である。対象基準地周辺での不動産取引は近年減少傾向にあり、今後の地価水準は近年の建築費高騰の影響等により、概ね横這い傾向で推移すると考えられる。需要の中心となる価格帯は、新築戸建物件で３，５００万円程度である。
(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、類似の公示地及び指定基準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)公示価格を規準とした価格

①□代表標準地 ■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳			⑦内訳		
標準地番号 あきる野-13						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
							交通	0.0		交通	+2.0
公示価格	[100.0]	100	100	[102.0]	92,800		環境	0.0		環境	+15.0
112,000 円/㎡	100	[105.0]	[117.3]	100			画地	+5.0		行政	0.0
							行政	0.0		その他	0.0
							その他	0.0			

(9)指定基準地からの検討

①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳			⑦内訳		
あきる野(都)-3						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
							交通	0.0		交通	0.0
前年指定基準地の価格	[100.8]	100	100	[102.0]	93,000		環境	0.0		環境	+32.0
123,000 円/㎡	100	[102.0]	[133.3]	100			画地	+2.0		行政	0.0
							行政	0.0		その他	0.0
							その他	0.0			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1 対象基準地の検討
■ 継続　□ 新規
前年標準価格　93,000 円/㎡
①-2 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/㎡
②変動率　年間　+0.2 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因]　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。

[地域要因]　戸建住宅地域として成熟しており、主だった地域要因の変動はない。

[個別的要因]　個別的要因に変動はない。