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)-9　　宅地-1

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)-9	東京都	多摩第６	氏名	不動産鑑定士　　石井　一嘉

鑑定評価額	7,990,000 円	１㎡当たりの価格	61,000 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] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月　1日	(5)価格の種類	正常価格			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	あきる野市留原字東３２番２			②地積 (㎡)	131 ( )	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) 都立公(普通)
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅のほか畑等も見られる住宅地域	南6m市道	水道、下水	武蔵五日市 1.5km	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　70　m、西　50　m、南　50　m、北　50　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　10 m、奥行 約　12 m、規模　120 ㎡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、６．０m市道 / 交通施設：武蔵五日市駅 南東方1.5km / 法令規制：１低専 高度(1種) (40, 80) 都立公(普通)		
	⑤地域要因の将来予測	空地も見られるが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　+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　61,000 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購入者は少なく、付近に店舗等も少なく、生活利便性に劣るため地域的発展性に乏しい。土地需要は弱く、付近での土地取引も少ない。市場の中心価格帯は１２０㎡程度の画地で７００万円～７５０万円程度。新築戸建物件については、近年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	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。賃貸市場が未成熟で、収益性に基づいた土地の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、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地 □標準地 標準地番号 あきる野-17	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	標準化補正	地域要因
	公示価格 70,700 円/㎡	[100.0] / 100	100 / [102.0]	100 / [119.6]	[105.0] / 100	60,900		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 交通 +6.0 環境 +14.0 行政 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	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 61,000 円/㎡	③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、高齢化率は微増。景気は緩やかに回復しているが、中東情勢や金融資本市場の変動の影響などに注意が必要。
	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/㎡		[地域要因]	最寄駅からはやや距離があり、地域的発展性は乏しい。地域要因に特段の変動はない。
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。