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)-11　　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)-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㎡当たりの価格	25,900 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　1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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	あきる野市乙津字荷田子７４６番１			②地積 (㎡)	350 ( )	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	「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	①範囲	東　100　m、西　100　m、南　30　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　15 m、奥行 約　20 m、規模　300 ㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない / 街路：９．９m都道 / 交通施設：武蔵五日市駅 西方5.1km / 法令規制：「調区」(40, 80)		
	⑤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、地域的発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。類似地域の土地取引は少ない。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が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、類似の標準地の公示価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 あきる野-15	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 35,000 円/㎡	[100.0]/100	100/[100.0]	100/[135.0]	[100.0]/100	25,900		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	街路 -5.0 / 交通 +3.0 / 環境 +38.0 / 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 25,900 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] 檜原街道沿いの市街化調整区域内の住宅地域で、地域的発展性に乏しく、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。