

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡本不動産鑑定所
あきる野(都)-1	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 岡本 和弘 印
鑑定評価額	14,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	98,900 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6) 路線 価	[令和 3年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 3年 6月 15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	所在及び地番並びに 「住居表示」等					あきる野市上代継字中丸3 0 5 番 2 3					地積 (㎡)	146 ()	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			1 低専 (40, 80) 高度(1種)			
	1.2:1	住宅 W2		中小規模一般住宅が 多い閑静な住宅地域		南西4m市道		水道、 下水	秋川 1.2km			(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 20 m、南 30 m、北 20 m					標準的使用		戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 14.0 m、奥行 約 11.0 m、規模					150 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない			街 路	基準方位 北、 4 m市道	交通 施設	秋川駅 南西方1.2km			法令 規制	1 低専 高度(1種) (40, 80)		
	地域要因の 将来予測	地域の特性に影響を与える要因は見られないことから、当面は現状を維持して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		+4.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		98,900 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、ＪＲ五日市線及びＪＲ青梅線沿線を中心とした西多摩地域の住宅地域。主たる需要者は同一需給圏内に居住する自己使用目的の個人が想定され、圏外からの流入は少ない。秋川駅を最寄りとする住宅地域であり、居住環境は概ね良好で、一定の競争力を有することから需要は比較的堅調である。需要の中心となる価格帯は、新築戸建物件で総額2,500万円～3,000万円。														
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は類似性の高い取引事例に基づき試算されたもので、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。収益価格は、賃貸事業の想定が非現実的で、収益性に基づいた価格形成がなされる傾向は低く、取引の実態にも合致しないため試算しなかった。よって比準価格を標準とし、類似の標準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通り決定した。														
(8) 規 価 公 示 標準 とした 価格 を	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 あきる野-3		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 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +1.0 交通 0.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0			
	公示価格 92,500 円/㎡		[100.0] 100	100 [104.0]	100 [93.9]	[104.0] 100	98,500			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 +2.0 交通 +4.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0			
(9) 指定 基準 地 の 検 討	指定基準地番号 あきる野(都)-3		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 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +2.0 交通 +4.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0			
	前年指定基準地の価格 118,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [102.0]	100 [122.0]	[104.0] 100	98,600			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 +2.0 交通 +4.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0			
(10) 対 年 象 標 基 準 地 価 格 等 の前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 98,900 円/㎡				価 変 格 動 形 成 要 因 の 状 況	[一般的 要 因] 国内景気は新型コロナウイルス感染症の影響により依然として先行き不透明な状況にあるが、一部持ち直しの動きも見られる。									
	-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] 戸建住宅地域として概ね熟成しており、地域要因に特段の変動は見られない。									
	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。									