

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	洲浜不動産鑑定事務所
あきる野(都)-1	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 洲浜 拓志
鑑定評価額	14,600,000 円	1㎡当たりの価格	99,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 4年 1月]	円/m ²
(2) 実地調査日	令和 4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	①所在地番並びに「住居表示」等		あきる野市上代継字中丸305番23				②地積 (㎡)	146 ()	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	①範囲		東 60 m、西 20 m、南 30 m、北 20 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 11 m、規模		150 ㎡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 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)		
	⑤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		99,700 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である。主たる需要者は同一需給圏内に地縁を有する居住者または勤労者で、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地価もやや上昇傾向にある。需要の中心価格帯は、新築戸建物件で総額2,500万円～3,000万円程度である。								
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		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、需要者の市場参加に関する行動原理を反映しており、説得力を有する。対象エリアは賃貸需要が乏しく、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収益価格は試算しなかった。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	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 あきる野-3		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	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	公示価格 92,500 円/㎡		$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[93.9]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	98,800		交通 0.0		交通 0.0
(9) 指定基準地	①指定基準地番号 あきる野(都)-3		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	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	前年指定基準地の価格 118,000 円/㎡		$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[122.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	98,600		交通 0.0		交通 +4.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 98,900 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[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。						
	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] 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。						
	②変動率 年間 +0.8 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						