

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)-2	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 岡本 和弘
鑑定評価額	6,440,000 円	1㎡当たりの価格	54,600 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2日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和4年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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所在及び地番並びに「住居表示」等 あきる野市牛沼字小松平533番17					②地積 (㎡)	118 ()	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		2低専 (50, 100) 準防 高度(1種) 都立公(普通) (その他) (60, 100)		
	1:2.5	住宅W2	一般住宅の中に事業所等も見られる住宅地域	北西4m市道	水道、下水	秋川1.9km				
(2) 近隣地域	①範囲 東 150 m、西 20 m、南 10 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 10.0 m、奥行 約 12.0 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 4.0m市道	交通施設	秋川駅 南東方1.9km		法令 規制	2低専 高度(1種) (60, 100) 準防 都立公(普通)
	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 +1.0		
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 54,600 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が、あきる野市及び日の出町内の住宅地域と代替競争関係が強い。主たる需要者は同一需給圏内に居住する一次取得者が想定され、圏外からの流入は少ない。自然災害に懸念が持たれる地域に対する警戒感も定着しつつあり、当該地域への需要はやや低く、地価は弱含みで推移している。需要の中心となる価格帯は、新築戸建住宅で総額1,500万円～2,000万円。							
(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ある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、市場の実勢を反映し説得力を有する。収益価格は、賃貸事業の想定が収支の面等から非現実的で、居住の快適性や利便性が重視され、自用目的の取引が中心となっている住宅地域においては、収益性に基づいた価格形成がなされる傾向が低いから試算しなかった。よって比準価格を標準とし、類似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-16		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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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 +2.0 環境 +16.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格 66,100 円/㎡		[100.3] 100	100 [104.0]	100 [118.3]	[101.0] 100	54,400			
(9) 指定からの検討	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	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 +2.0 環境 +16.0 行政 -1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 54,800 円/㎡			③価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 国内景気は持ち直しつつあるが、先行き不透明な状況にある。不動産市場は金融緩和と政策の継続等により需要の底堅さが見られる。					
	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熟成されており、居住環境等に変化はなく、地域要因に特段の変動は見られない。					
	②変動率 年間 -0.4 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					