

鑑 定 評 価 書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 5日提出
あきる野(都)-2 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)-2	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 石井 一嘉
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 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 4日	(6)路線価	[令和 5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 5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5 3 3 番 1 7				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 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、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		住宅熟成度が高い郊外の住宅地域として、地域の特性に影響を与える要因に変動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。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。あきる野市の中でも河川「秋川」以南に属し、河川により分断された住宅地域で生活利便性は劣る。自然災害に懸念が持たれる地域に対する警戒感はあるが、需要はやや弱い。市場の中心価格帯は、新築戸建住宅で総額1，５００万円～2，０００万円程度である。							
(7)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		当該地域は戸建住宅としての土地利用が中心であり、自己使用目的の取引が多い。賃貸市場は成熟しておらず、貸家、アパート等への投資目的の取引はほとんど見られない。よって、市場参加者の行動や、想定の実現性を考慮した結果、収益価格の試算は行わず、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 規 価 示 準 と し た 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	⑧地 域要 因	街路 +1.0
	公示価格 66,200 円/㎡	[100.0] 100	100 [104.0]	100 [118.3]	[101.0] 100	54,300		交通 0.0		交通 +2.0
(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	環境 0.0	⑧地 域要 因	環境 +16.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +4.0		行政 -1.0
(10) 対 象 基 準 地 の前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 54,600 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、高齢化率は上昇傾向。景気は緩やかに回復しつつあるが、物価上昇や金融資本市場の変動等の不透明感もある。						
	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] 秋川に近い地域で、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 0.0 % 半年間 %			[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。						