

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 3 年地価調査 ）

令和 3 年 7 月 7日提出
あきる野(都)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社不動産センター
あきる野(都)-3	東京都	多摩第 6	氏名	不動産鑑定士 押谷 誠治 印
鑑定評価額	15,600,000 円		1 m ² 当たりの価格	118,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	円/m ² 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 3 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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		あきる野市雨間字澤田 4 1 5 番 1 5				地積 (㎡)	132 ()	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 (50, 80) 準防 高度(1種)			
	1:1.2	住宅 W2		一般住宅が多いやや 区画整然とした住宅 地域		西6m私道	水道、 下水	秋川 680m		(その他) (60, 80)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 60 m、南 60 m、北 30 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 13 m、規模 130 ㎡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 6 . 0 m私道	交通 施設	秋川駅 南東方680m		法令 規制	1 低専 高度(1種) (60, 80) 準防		
	地域要因の 将来予測	街路、画地配置の状態が良い住宅地域、地域性に变化はなく、地価は安定的に推移するものと予測される。											
(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	+2.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 118,000 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		同一需給圏はあきる野市内の住宅地域。需要者の中心は同一需給圏内に居住する個人、特に地縁的選好性を有する地元住民が多く、同一需給圏外からの購入者は少ない。対象地は秋川駅から徒歩圏、環境の良い住宅地域であるが、周辺の道路幅員がやや狭く、車両利用の利便性は劣る。コロナ禍であるが、住宅需要に変化はなく、新築戸建住宅は総額 2 5 0 0 万円～ 3 0 0 0 万円程度が取引の中心である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は居住環境を重視して取引が行われる自用地を中心とする住宅地域である。周辺には賃貸物件は少なく、投資採算性に着目した投資用不動産取引は殆ど見られず、収益価格は試算しなかった。比準価格は、標準地の周辺地域に存する類似性の高い事例を採用し、各要因比較を適正に行って求めており、市場の実態を反映した説得力の高い価格である。よって本件では比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示規 準とし た価格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号	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 地の規 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 118,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	118,000							
(9) 指定 からの 基準 地 討	指定基準地番号	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 地の比 準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 118,000 円/㎡			価 格 変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要因]	コロナ禍であるが、都心から郊外への移転等、一定の住宅需要がある。高齢化や災害発生の危険性も地価に影響を与えている。							
	-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 あきる野-4 公示価格 118,000 円/㎡				[地 域 要因]	街路が広く、街並み、景観等の状態は良い。品等の良い住宅地域として地価は安定している。							
	変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %				[個 別 的 要因]	個別的要因に変動はない。							