別記様式第６

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4年 7月 4日 提出
あきる野（都） －5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷津不動産鑑定所
あきる野（都） －5	東京都	多摩第６分科会	氏名	不動産鑑定士 谷津 繁

鑑定評価額	11,300,000 円	１㎡当たりの価格	96,000 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	円／㎡ 1.1 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		倍率種別	
(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	あきる野市草花字台下タ１３２６番１４				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		１低専 (40,80) 高度(１種)
1:2	住宅 W２	一般住宅の中にアパートが見られる住宅地域	東4m市道	水道 下水	福生 1.7km		（その他）

(2) 近隣地域

①範囲	東 50ｍ、西 100ｍ、南 100ｍ、北 100ｍ				②標準的使用	戸建住宅地	
③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 ｍ、 奥行 約 15.0 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、４m市道	交通施設	福生駅南西 1.7km	法令規制 １低専(40,80) 高度(１種)
⑤地域要因の将来予測	地域要因に大きな変化は見られないので、当面は戸建住宅地域として現状を維持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 +2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 96,000 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並びにＪＲ青梅線、五日市線沿線を中心とした西多摩地域。需要者の中心は同一需給圏内に居住する一次取得者層が多く、同一需給圏外からの転入者は少ない。新型コロナやウクライナ情勢等の影響による下振れリスクはあるも景気に持ち直しの動きが見られる現下において、当該地域における住宅需要は比較的堅調であり、地価もやや回復基調で推移している。住宅需要の中心となっている新築戸建住宅の価格帯は総額２５００万円前後である。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

当該地域は一般住宅の中にアパートも見られるが、戸建住宅用地としての土地利用が多く、賃貸住宅については、転勤等の事情により一時的に賃貸されている戸建住宅や木造アパート等が散見される程度である。即ち、需要者の土地取得は戸建住宅用地としての自用目的での取引が主体であるので、収益価格は求めなかった。よって、比準価格を標準とし、同一需給圏内の類似地域に存する公示地並びに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公示価格を規準とした価格

① □代表標準地 ■標準地 標準地番号 あきる野 －2	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	地域要因
公示価格 90,500 円／㎡	［100.3］/100	100/［100］	100/［97.0］	［102.0］/100	95,500	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 交通 -4.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0

(9) 指定基準地からの検討

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	地域要因
前年指定基準地の価格 118,000 円／㎡	［100.8］/100	100/［102.0］	100/［123.1］	［102.0］/100	96,600	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 +16.0 行政 0.0 その他 0.0

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格 95,300 円／㎡
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／㎡
②変動率 年間 +0.7％ 半年間 ％

③価格形成要因の変動状況

［一般的要因］ 景気はコロナ禍の厳しさから持ち直しつつあり、市の人口も概ね安定的だが、不動産需給動向は種別や利便性等による二極化が見られる。

［地域要因］ 市内では標準的な住宅地域として住環境を維持しているが、住宅需要を喚起するような地域要因の変動は認められない。

［個別的要因］ 東道路であることにより日照・通風等の居住快適性に優劣が見られるほかは、特に変動要因はない。