

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山陰不動産鑑定事務所
あきる野(都)-5	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 山陰 良徳
鑑定評価額	11,400,000 円		1㎡当たりの価格	96,700 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/㎡ 1.1 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 50 m、西 100 m、南 100 m、北 100 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 8 m、奥行 約 15 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 南西方1.7km	法令 規制	1 低専 高度(1種) (40, 80)			
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅の中にアパートも見られる既成住宅地域であり、今後とも現況を維持しつつ推移して行くものと予測する。										
(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 96,700 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五日市線沿線を中心とする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層が中心で、同一需給圏外からの購入者は限定的である。最寄り駅からの接近性はやや劣るものの、既存の住宅地域として熟成しており需給関係は比較的安定している。需要の中心価格帯は、土地は約120㎡程度で1200万円程度、新築戸建住宅は総額2500万円程度である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	居住用の戸建住宅取引が需要の中心と認められる地域であり、同一需給圏内の類似地域より多数の取引事例を収集し、比準価格を求めることが出来た。一方、一部共同住宅は所在するが、賃貸収益より求められる収益価格に基づく取引は少ないことから収益価格は試算しなかった。以上より比準価格を重視し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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-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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 -4.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 90,900 円/㎡	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [102.0]	96,300						
(9) 指定からの検討	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 +4.0 +16.0 +2.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 119,000 円/㎡	[101.7] 100	100 [102.0]	100 [125.5]	100 [102.0]	96,400						
(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 96,000 円/㎡			③価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 交通利便性や居住環境等が良好な地域での不動産需要は堅調であるが、世界的金融引き締め等のリスクに留意が必要である。							
	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] 既存の戸建住宅地域として概ね熟成している住宅地域で地域要因に特段の変動はない。							
	②変動率 年間 +0.7 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							