

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	板橋不動産調査鑑定事務所	
あきる野（都）	ー6	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 板橋慎一 印
鑑定評価額	12,400,000 円		1㎡当たりの価格		123,000 円／㎡

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	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(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		あきる野市油平字阿岐野 1 8 番 1 0				②地積 (㎡)	101 ()	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 (50, 80) 準防 高度 (1 種)	
	1.5:1	住宅 W 2	一般住宅が多く、駅に近い既存の住宅地域	西4.5m私道	水道 下水	秋川 240m		(その他) (60, 80)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 30 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 13.0 m、奥行 約 8.0 m、規模 100 ㎡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. 5 m 私道	交通施設	秋川駅南西方 240m	法令規制	1 低専 (60, 80) 準防 高度 (1 種)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を主体とした既存住宅地域であり、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	123,000 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、ＪＲ青梅線、ＪＲ五日市線を中心にＪＲ八高線沿線を含む西多摩地域。需要者の中心は、同一需給圏及びその近隣各市に居住する３０～４０歳代の一次取得者層が中心で、同一需給圏外からの転入者は比較的少ない。あきる野市においては、最寄り駅への接近性に比較的に優れることより戸建住宅の供給が見られ、住宅需要が比較的堅調と認められる。土地は１００㎡で１２００万円程度、新築戸建物件は２５００万円程度が取引の中心。
-----------	---

(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より、収益価格は試算しなかった。その為、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) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 あきる野 -7	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対象標準地の 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 +2.0 0.0 0.0	地域要 因 交通 環境 行政 その他	+1.0 -6.0 +26.0 +1.0 0.0
	公示価格 149,000 円/㎡	$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[120.8]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	123,000					

(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	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	あきる野（都） - 3							交通	-6.0		交通	-6.0
								環境	+1.0		環境	+1.0
								画地	+2.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			
前年指定基準地の価格	$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\frac{100}{\left[102.0 \right]}$	$\frac{100}{\left[95.9 \right]}$	$\left[\frac{102.0}{100} \right]$	123,000							
118,000 円/㎡												

(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				③ 価格形成要因の變動状況	[一般的要因]	あきる野市内の人口はほぼ横ばいで、安定的に推移しており、景気の回復等を反映して不動産への需要はもちなおしつつある。
	前年標準価格 123,000 円/㎡					[地域要因]	一般住宅を主体に既成市街地としての住環境を維持しており、住宅需要は堅調で、地価は横這い傾向。
	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					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡						
	②変動率	年間	0.0 %	半年間	%		