

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)-6 宅地-1

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)-6	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 山陰 良徳
鑑定評価額	12,700,000 円		1㎡当たりの価格	126,000 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	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				地積 (㎡)	101 ()	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)	
	1.5:1	住宅 W2		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	範囲	東 30 m、西 20 m、南 30 m、北 20 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 8 m、規模		100 ㎡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 4 . 5 m 私道	交通施設	秋川駅 南西方240m		法令 規制 1 低専 高度 (1種) (60 , 80) 準防	
	地域要因の将来予測	利便性が高い既成の住宅地域であり、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 126,000 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転入者は少ない。秋川駅を最寄り駅とする住宅地域で、交通利便性や居住環境は良好であることから、需要は比較的堅調である。需要の中心価格帯は、土地は約 1 0 0 ㎡程度で 1 3 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 3 0 0 0 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	近隣地域は戸建住宅を中心としており、賃貸アパート等は少ない住宅地域である。交通接近性は良好なことから自用での住宅利用が中心で、収益性よりも居住環境の快適性及び利便性が重視される傾向にある。以上より、当該地域は、自用目的での取引が大部分を占めることから収益還元法は適用せず、市場実勢を反映した比準価格を標準として、さらに標準地及び指定基準地との価格検討を踏まえ、昨今の不動産市況等も勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	□ 代表標準地 ■ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0	
	標準地番号 あきる野-7							交通 0.0		交通 -6.0	
(9) 指定からの検討	公示価格	[100.7]	100	100	[102.0]	126,000	内訳 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +26.0	
	151,000 円/㎡	100	[102.0]	[120.8]	100			画地 +2.0		行政 +1.0	
								行政 0.0		その他 0.0	
								その他 0.0			
	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/㎡)		街路 0.0	街路 +1.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	あきる野(都)-3					126,000	内訳 標準化補正	交通 0.0	地域要因	交通 -6.0	
	前年指定基準地の価格	[101.7]	100	100	[102.0]			100		環境 0.0	環境 +1.0
	119,000 円/㎡	100	[102.0]	[95.9]	100			画地 +2.0		行政 0.0	
								行政 0.0		その他 0.0	
										その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の形成要因	[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。					
	■ 継続 □ 新規					[地域要因]	既存の戸建住宅地域として交通利便性が認められる住宅地域で地域要因に特段の変動はない。				
	前年標準価格 124,000 円/㎡										
	-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										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	標準地番号			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
	公示価格 円/㎡										
	変動率 年間 +1.6 % 半年間 %										