

鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4年7月15日提出
あきる野(都)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	洲浜不動産鑑定事務所
あきる野(都)-7	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 洲浜 拓志
鑑定評価額	14,900,000 円	1㎡当たりの価格	82,400 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10日	(6) 路線価	[令和4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4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				あきる野市五日市字原ヶ谷戸376番3			②地積 (㎡)		181 ()		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, 100) 準防高度(1種)					
	1:1.5		住宅W2		一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域		西5.2m市道		水道、下水		武蔵五日市680m		(その他) (60, 100)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 50 m、南 80 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 12 m、奥行 約 15 m、規模 180 ㎡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、5.2m市道		交通施設		武蔵五日市駅 南西方680m		法令規制		1 低専 高度(1種) (60, 100)	
⑤地域要因の将来予測		地域の特性に影響を与える要因は見られないことから、当面は現状を維持して推移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 82,400 円/㎡								(4) 対象基準地の個別的要因		方位		+2.0		
		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五日市線及びJR青梅線沿線を中心とした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地縁を有する自己使用目的の個人が想定され、圏外からの流入は少ない。駅徒歩圏内の住宅地域であるが、利便性にやや劣る武蔵五日市エリアの住宅地であるが、割安感から一定の需要は認められ、地価は若干の上昇傾向で推移している。需要の中心価格帯は、新築戸建物件で総額2,500万円程度である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は、交通、生活利便性が劣る地域に存し、賃貸市場は未成熟であり、投資用不動産は殆ど見られないため、収益還元法は非適用とした。比準価格は、標準地の周辺類似地域に存する事例を採用し、各要因比較も適正に行われており、説得力は高い。よって比準価格を標準とし、周辺標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 あきる野-14		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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因	街路 -1.0 交通 +2.0 環境 0.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	公示価格 83,600 円/㎡		[100.3] 100		100 [104.0]		100 [100.0]		[102.0] 100		82,200							
(9) 指定からの検討	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100									
(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 82,300 円/㎡				③ 価格形成要因の 変動状況		[一般的要因] 国内景気は新型コロナウイルス感染症の影響により依然として先行き不透明な状況にあるが、一部持ち直しの動きも見られる。											
	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] 生活利便性がやや劣る市西部の住宅地域で、地域要因に特段の変動は見られない。											
	②変動率 年間 +0.1 % 半年間 %						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											