

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 5 日 提出
あきる野（都）－ 8 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）－8	東京都	多摩第 6 分科会	氏名	不動産鑑定士 谷津 繁 印
鑑定評価額	13,900,000 円		1㎡当たりの価格	90,000 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 18 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	あきる野市伊奈字前原 1 2 5 8 番 2 7					②地積 (㎡)	154	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 : 1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	東 4. 5 m 市道	水道 下水	武蔵増戸 600 m	(その他)																			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 30 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 14. 0 m、奥行 約 12. 0 m、規模 160 ㎡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 市道	交通施設	武蔵増戸駅西方 600 m	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 90,000 円／㎡				(4) 対象基準地の個別的要因																				
	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 J R 五日市線沿線を中心とした西多摩地域の住宅地域。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。新型コロナの影響により景気動向は厳しさが見られるが、都内における不動産市場への影響は限定的である。当該地域は最寄駅への接近性に比較的優れ、需要は安定的で地価はほぼ横ばいで推移している。住宅需要の中心である新築戸建住宅の価格帯は総額 2 5 0 0 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	当該地域は中小規模の一般住宅が建ち並んでおり、戸建住宅用地としての土地利用が多い。賃貸住宅については転勤等の事情で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) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	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	地域要因	街路 0. 0															
	標準地番号 あきる野 - 13							交通 0. 0	交通 +2. 0	交通 +2. 0																
(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	環境 0. 0	環境 +12. 0	環境 +12. 0																
	前年指定基準地の価格 106,000 円／㎡	[100 / 100]	100 [105. 0]	100 [114. 2]	[102. 0 / 100]	90,200		画地 +5. 0	行政 0. 0	行政 0. 0																
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	① 1-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	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	行政 0. 0	その他 0. 0	その他 0. 0																
	前年標準価格 90,000 円／㎡							その他 0. 0																		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	① 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	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															
	標準地番号 -	[100 / 100]	100 [102. 0]	100 [131. 3]	[102. 0 / 100]	89,900		交通 0. 0	交通 0. 0	交通 0. 0																
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	① 2-1 対象基準地の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	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	環境 0. 0	環境 +30. 0	環境 +30. 0																
	前年標準価格 118,000 円／㎡	[100 / 100]	100 [102. 0]	100 [131. 3]	[102. 0 / 100]	89,900		画地 +2. 0	行政 0. 0	行政 0. 0																
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	① 2-2 対象基準地の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	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	行政 0. 0	その他 0. 0	その他 0. 0																
	標準地番号 -	[100 / 100]	100 [102. 0]	100 [131. 3]	[102. 0 / 100]	89,900		その他 0. 0																		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	① 2-3 対象基準地の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	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	行政 0. 0	その他 0. 0	その他 0. 0																
	前年標準価格 118,000 円／㎡	[100 / 100]	100 [102. 0]	100 [131. 3]	[102. 0 / 100]	89,900		その他 0. 0																		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	① 2-4 対象基準地の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	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	行政 0. 0	その他 0. 0	その他 0. 0																
	標準地番号 -	[100 / 100]	100 [102. 0]	100 [131. 3]	[102. 0 / 100]	89,900		その他 0. 0																		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	① 2-5 対象基準地の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	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	行政 0. 0	その他 0. 0	その他 0. 0																
	前年標準価格 118,000 円／㎡	[100 / 100]	100 [102. 0]	100 [131. 3]	[102. 0 / 100]	89,900		その他 0. 0																		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	① 2-6 対象基準地の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	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	行政 0. 0	その他 0. 0	その他 0. 0																
	標準地番号 -	[100 / 100]	100 [102. 0]	100 [131. 3]	[102. 0 / 100]	89,900		その他 0. 0																		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	① 2-7 対象基準地の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	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	行政 0. 0	その他 0. 0	その他 0. 0																
	前年標準価格 118,000 円／㎡	[100 / 100]	100 [102. 0]	100 [131. 3]	[102. 0 / 100]	89,900		その他 0. 0																		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	① 2-8 対象基準地の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	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	行政 0. 0	その他 0. 0	その他 0. 0																
	標準地番号 -	[100 / 100]	100 [102. 0]	100 [131. 3]	[102. 0 / 100]	89,900		その他 0. 0																		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	① 2-9 対象基準地の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	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	行政 0. 0	その他 0. 0	その他 0. 0																
	前年標準価格 118,000 円／㎡	[100 / 100]	100 [102. 0]	100 [131. 3]	[102. 0 / 100]	89,900		その他 0. 0																		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	① 2-10 対象基準地の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	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	行政 0. 0	その他 0. 0	その他 0. 0																
	標準地番号 -	[100 / 100]	100 [102. 0]	100 [131. 3]	[102. 0 / 100]	89,900		その他 0. 0																		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	① 2-11 対象基準地の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	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	行政 0. 0	その他 0. 0	その他 0. 0																
	前年標準価格 118,000 円／㎡	[100 / 100]	100 [102. 0]	100 [131. 3]	[102. 0 / 100]	89,900		その他 0. 0																		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	① 2-12 対象基準地の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	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	行政 0. 0	その他 0. 0	その他 0. 0																
	標準地番号 -	[100 / 100]	100 [102. 0]	100 [131. 3]	[102. 0 / 100]	89,900		その他 0. 0																		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	① 2-13 対象基準地の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	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	行政 0. 0	その他 0. 0	その他 0. 0																
	前年標準価格 118,000 円／㎡	[100 / 100]	100 [102. 0]	100 [131. 3]	[102. 0 / 100]	89,900		その他 0. 0																		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	① 2-14 対象基準地の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	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	行政 0. 0	その他 0. 0	その他 0. 0																
	標準地番号 -	[100 / 100]	100 [102. 0]	100 [131. 3]	[102. 0 / 100]	89,900		その他 0. 0																		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	① 2-15 対象基準地の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	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	行政 0. 0	その他 0. 0	その他 0. 0																
	前年標準価格 118,000 円／㎡	[100 / 100]	100 [102. 0]	100 [131. 3]	[102. 0 / 100]	89,900		その他 0. 0																		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	① 2-16 対象基準地の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	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	行政 0. 0	その他 0. 0	その他 0. 0																
	標準地番号 -	[100 / 100]	100 [102. 0]	100 [131. 3]	[102. 0 / 100]	89,900		その他 0. 0																		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	① 2-17 対象基準地の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	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	行政 0. 0	その他 0. 0	その他 0. 0																
	前年標準価格 118,000 円／㎡	[100 / 100]	100 [102. 0]	100 [131. 3]	[102. 0 / 100]	89,900		その他 0. 0																		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	① 2-18 対象基準地の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	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	行政 0. 0	その他 0. 0	その他 0. 0																
	標準地番号 -	[100 / 100]	100 [102. 0]	100 [131. 3]	[102. 0 / 100]	89,900		その他 0. 0																		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	① 2-19 対象基準地の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	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	行政 0. 0	その他 0. 0	その他 0. 0																
	前年標準価格 118,000 円／㎡	[100 / 100]	100 [102. 0]	100 [131. 3]	[102. 0 / 100]	89,900		その他 0. 0																		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	① 2-20 対象基準地の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	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	行政 0. 0	その他 0. 0	その他 0. 0																
	標準地番号 -	[100 / 100]	100 [102. 0]	100 [131. 3]	[102. 0 / 100]	89,900		その他 0. 0																		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	① 2-21 対象基準地の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	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	行政 0. 0	その他 0. 0	その他 0. 0																
	前年標準価格 118,000 円／㎡	[100 / 100]	100 [102. 0]	100 [131. 3]	[102. 0 / 100]	89,900		その他 0. 0																		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	① 2-22 対象基準地の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	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	行政 0. 0	その他 0. 0	その他 0. 0																
	標準地番号 -	[100 / 100]	100 [102. 0]	100 [131. 3]	[102. 0 / 100]	89,900		その他 0. 0																		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	① 2-23 対象基準地の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	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	行政 0. 0	その他 0. 0	その他 0. 0																
	前年標準価格 118,000 円／㎡	[100 / 100]	100 [102. 0]	100 [131. 3]	[102. 0 / 100]	89,900		その他 0. 0																		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	① 2-24 対象基準地の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	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	行政 0. 0	その他 0. 0	その他 0. 0																
	標準地番号 -	[100 / 100]	100 [102. 0]	100 [131. 3]	[102. 0 / 100]	89,900		その他 0. 0																		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	① 2-25 対象基準地の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	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	行政 0. 0	その他 0. 0	その他 0. 0																
	前年標準価格 118,000 円／㎡	[100 / 100]	100 [102. 0]	100 [131. 3]	[102. 0 / 100]	89,900		その他 0. 0																		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	① 2-26 対象基準地の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	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	行政 0. 0	その他 0. 0	その他 0. 0																
	標準地番号 -	[100 / 100]	100 [102. 0]	100 [131. 3]	[102. 0 / 100]	89,900		その他 0. 0																		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	① 2-27 対象基準地の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	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	行政 0. 0	その他 0. 0	その他 0. 0																
	前年標準価格 118,000 円／㎡	[100 / 100]	100 [102. 0]	100 [131. 3]</																						