

鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4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	山陰不動産鑑定事務所
あきる野(都)-8	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 山陰 良徳
鑑定評価額	14,000,000 円		1㎡当たりの価格	90,700 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2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	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				地積 (㎡)	154 ()	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 (40, 80) 高度(1種)
	1.2:1	住宅 W2		中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		東4.5m市道	水道、下水	武蔵増戸 600m		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 30 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 12 m、規模		160 ㎡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市道	交通施設	武蔵増戸駅 西方600m		法令 1 低専 高度(1種) (40, 80) 規制
	地域要因の将来予測	特段の変動要因は見受けられないため、当面は現状のままで推移するものと予測される。								
(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 90,700 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、J R 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。武蔵増戸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 5 0 ㎡程度で 1 4 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 2 5 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、生活利便性や居住環境を重視して取引される地域である。当該地域は、貸家や共同住宅等の収益物件はほとんど見られず、投資採算性に見合う賃貸市場は未成熟なことから収益価格は試算しなかった。比準価格は、事例適格要件を備える取引事例を採用しており、市場の需給動向を反映した実証的な価格である。以上から、比準価格を標準とし、周辺の標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	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	
(9) 指定からの検討	公示価格	[100.3]	100	100	[102.0]	90,400	内訳 標準化補正	環境 0.0	環境 +12.0	
	106,000 円/㎡	100	[105.0]	[114.2]	100			画地 +5.0	行政 0.0	
								行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		
(10) 対象基準地の検討	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/㎡)	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 0.0	交通 0.0	
	前年指定基準地の価格	[100.6]	100	100	[102.0]	90,400		環境 0.0	環境 +30.0	
	118,000 円/㎡	100	[102.0]	[131.3]	100	画地 +2.0		行政 0.0	行政 0.0	
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討	価格変動要因の形成要因の				[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、国内景気の先行きは不透明な状況が続いている。				
	■ 継続 □ 新規									
	前年標準価格 90,000 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									
(10) 対象基準地の検討	□ 代表標準地 □ 標準地	価格変動要因の形成要因の				[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。				
	標準地番号									
	公示価格 円/㎡									
	変動率 年間 +0.8 % 半年間 %									