

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9	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	7,940,000 円		1㎡当たりの価格		60,600 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		あきる野市留原字東3 2 番2			②地積 (㎡)		131 ()	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) 都立公 (普通)		
	1:1.2	住宅 W 2	一般住宅のほか畑等も見られる住宅地域	南6m市道	水道 下水	武蔵五日市 1.5km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 50 m、南 50 m、北 50 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 10.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 120 ㎡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 m 市道	交通施設	武蔵五日市駅南東方 1.5km	法令規制	1 低専 (40, 80) 都立公 (普通) 高度 (1 種)	
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅の中に農地も見られる住宅地域であり、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	+5.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	60,600 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は劣るものの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１３０㎡で８００万円程度、新築戸建物件は２０００万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、代表標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	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	-1.0
	あきる野 -17							交通	0.0		交通	+6.0
	公示価格	$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[118.6]}$	$\left[\frac{105.0}{100} \right]$			環境	0.0		環境	+13.0
	69,800 円/㎡					60,600		画地	+2.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(9) からの検討 指定基準地	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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100					

(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 61,200 円/㎡					〔地域要因〕	駅徒歩圏内から若干外れるため、需給は不安定である。景気後退により地価は下落傾向。
	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	-1.0 %	半年間	%		