

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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） - 9	東京都	多摩第 6 分科会	氏名	不動産鑑定士 谷津 繁
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 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	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.2 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 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	地域要因に大きな変化は見られないので、当面は一般住宅のほか畑等も見られる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		+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。当該地域は生活利便性や住環境にやや劣り、景気に持ち直しの動きが見られるも新型コロナやウクライナ情勢等の影響による下振れリスクがある現下において、地価は概ね横這いで推移している。住宅需要の中心となっている新築戸建住宅の価格帯は総額 2 0 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	当該地域は一般住宅のほか畑等も見られるが、戸建住宅用地としての土地利用が多く、賃貸住宅については木造アパート、転勤等の事情により一時的に賃貸されている戸建住宅等の賃貸物件が散見される程度で、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、代表標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) 公示価格を規準とした価格	① 代表標準地 標準地番号	あきる野 - 17	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +6.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	69,500 円／㎡	[100.2] 100	100 [102.0]	100 [118.6]	[105.0] 100	60,400					
(9) 指定基準地からの検討	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 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／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気はコロナ禍の厳しさから持ち直しつつあり、市の人口も概ね安定的だが、不動産需給動向は種別や利便性等による二極化が見られる。							
	前年標準価格 60,600 円／㎡				[地域要因] 戸建住宅地域として環境を維持しているが、市内では比較的地価水準が低く、住宅需要を喚起するような地域要因の変動は認められない。							
	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] 南道路であることによる日照・通風等の居住快適性に優劣が見られるほかは、特に変動要因はない。							
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡											
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %									