

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)-9	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 山陰 良徳
鑑定評価額	7,950,000 円		1㎡当たりの価格	60,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月4日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.2 倍
(2)実地調査日	令和5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 W2	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 m、奥行 約 12 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、6m 市道	交通施設	武蔵五日市駅 南東方1.5km	法令 規制	1 低専 高度 (1種) (40, 80) 都立公 (普通)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅の中に畑等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 60,700 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の地縁性を有する一次取得者層が中心で、同一需給圏外からの転入者は限定的である。当該地域は、周辺に畑等も見られ、最寄り駅から徒歩圏内に存し生活利便性はやや劣ることから需給関係は不安定である。需要の中心価格帯は、土地は約1 3 0 ㎡程度で8 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額2 0 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 近隣地域内には一部アパート等も散見されるが、旧来からの土地所有者がアパート等の収益物件を建築して賃貸物件として保有するケースが中心であり、収益目的による取引は極めて少ないことから収益還元法の適用は見送った。本件では、自用目的での取引が中心である地域特性を考慮の上、比準価格を重視し、さらに類似性が高い標準地からの検討を踏まえ、昨今の不動産市況、売り希望価格等の推移等も勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 あきる野-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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	⑧地域要因	⑨
	公示価格 69,700 円/㎡		[100.2] 100	100 [102.0]	100 [118.6]	[105.0] 100	60,600	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		
(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	⑧地域要因	⑨
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他		
(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 前年標準価格 60,600 円/㎡			③価格変動要因の	[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、世界的金融引き締め等のリスクに留意が必要である。					
	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] 交通接近条件、周辺の居住環境等がやや劣る住宅地域であり、不動産需給はやや不安定である。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 +0.2 %	半年間 %							