

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社不動産センター	
あきる野(都)-10	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士	押谷 誠治 印
鑑定評価額	4,230,000 円		1㎡当たりの価格		43,200 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/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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				あきる野市菅生字中1205番3				②地積 (㎡)	98 ()	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		「調区」 (40, 80)			
	1:1	住宅 W2		一般住宅が見られる 農地の多い住宅地域		南東5m私道		水道	秋川 3.3km		(その他)			
(2) 近 隣 地 域	①範囲		東 30 m、西 50 m、南 30 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 10 m、奥行 約 10 m、規模				100 ㎡程度、形状 正方形							
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位 北5.0m私道		交通 施設	秋川駅 北方3.3km		法令 規制	「調区」 (40, 80)		
	⑤地域要因の 将来予測	あきる野市郊外に存する、山林に近い住宅地域で、既存住宅、農家住宅が見られる。利便性、地域性が劣り、調整区域でもあり、地価は下落傾向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 +4.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		43,200 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、日の出町内の住宅地域。主たる需要者は西多摩地域に居住する個人、地縁を有する地元住民であり、都心部からの転入者は少ない。当該地域は最寄り駅から離れた調整区域内に存し、交通利便性、生活利便性が劣ることから、需要者の購入意欲は弱く、取引件数も少ない。価格帯については、土地200～400㎡で800～1500万円程度、新築戸建住宅の取引は少ない。													
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	交通、生活利便性が劣る地域に存し、賃貸市場は未成熟。投資用不動産は殆ど見られず、収益還元法の適用は断念せざるをえない。比準価格は、標準地の周辺類似地域に存する事例を採用し、各要因比較も適正に行われており、説得力は高い。よって比準価格を標準とし、周辺標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。													
(8) 公 示 規 準 と し た 価 格 を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 あきる野-19		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -1.0 交通 +2.0 環境 +41.0 行政 0.0 その他 0.0			
	公示価格 59,900 円/㎡		$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{142.4}$	$\frac{104.0}{100}$	43,500							
(9) 指 定 基 準 地 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/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$								
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 44,100 円/㎡				③ 価 格 変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要 因] コロナ禍であるが、都心から郊外への移転等、一定の住宅需要がある。高齢化や災害発生の危険性も地価に影響を与えている。								
	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] 行き止まり道路に面する古くからの造成住宅団地。築年の経過した建物が多い。山林に近く、地域性は劣り、地価は下落傾向で推移。								
						[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率	年間	-2.0 %	半年間	%									