

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	洲浜不動産鑑定事務所
あきる野(都)-10	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 洲浜 拓志
鑑定評価額	4,220,000 円		1㎡当たりの価格	43,100 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 10日	(6) 路線価	[令和 4年 1月]	円/m ²
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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所在地及び地番並びに「住居表示」等 あきる野市菅生字中1205番3					②地積 (㎡) ()		98		③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5.0 m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		43,100 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である。主たる需要者は西多摩地域に居住する居住者又は勤労者で、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。地価は弱含みで推移している。需要の中心価格帯は、土地200～400㎡で800～1500万円程度と考えられ、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		比準価格は類似性の高い取引事例に基づき試算されたもので、実証的な価格であり、需要者の市場参加に関する行動原理を反映しており、説得力を有する。近隣地域は賃貸需要が乏しく、収益性に基づいた価格形成がなされる傾向は低く、取引の実態にも合致しないため収益価格は試算しなかった。よって比準価格を標準とし、類似の標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	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	公示価格 59,600 円/㎡		$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[142.4]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	43,500		交通 0.0		交通 +2.0
(9) 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	環境 0.0	地域要因	環境 +41.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			画地 0.0		行政 0.0
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 43,200 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[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] 古くからの造成住宅団地。築古の建物が多い。山林に近く、地域性は劣り、地価は下落傾向で推移している。						
	②変動率 年間 -0.2 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因の変動は特に認められない。						