別記様式第6

鑑 定 評 価 書 (令和 4 年地価調査)

令和 4年 7月 15日提出 あきる野(都)-10 **宅地-1** 宅地-1

					W	C 21 (제) I	.0	-626 1
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/㎡

鑑定評価額

1 基本的事項

(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
(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	倍率種別	
				路	路線価又は倍率	1.1 倍
(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)	[令和 4年1月]	円/㎡

2 伊宁証圧短の決党の理力の声号

	並化計	価額の決定	の理田	の安百															
(1)	①所	在及び地番	並びに	1. 1									②地積		98	9法令上の規制等			
「			主字中 1 2	205章	皆3					(m²)	()						
基準地				A #1 EI A T	Amma Lukatum						⋑₩4								
地	③形:	1人	④敷地の利用の現況			⑤周辺の土地の利用 の状況			の技用	⑥接面道路の状況		処理施	⑧主要なる 接近の4				調区」))	
						0,10,00	,					設状況	按处	U) 1A.	<i>i)</i> [10, 0	,	
												政1人儿							
	4 . 4		12 o 1-17			45.0 4.32 5.3			南東5m私道			1. >>4	~! !!!				(その他)		
	1:1		住宅 W2			一般住宅 農地の多	.か見り .い住字	がんる		m私坦		水道	秋川 3.3km			(3	(その他)		
			W Z		農地の多い住宅			110/30					S. SKIII						
(2)	①範	进	東 30	m、西	50	*	、南 30 m、北 30 m ②標準的使用 戸建住宅地												
近隣地	3標	準的画地の	形状等		間口 絹	約 10	10 m、奥行 約 10 m、規模 100 m²程度、形状 1						正方形	E方形					
	④地:	域的特性	44.50	特にない						北5.		秋川駅					調区」	,	
域			特記				街	0 1	n私道		交通	┫ 北方3.	3km		法	令 (40, 80)	
			事項				路			施					規	.制			
										,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,									
	⑤地:	域要因の	あきる野市郊外に存する、山林に近い住室							E宅、	農家住宅	が見られる。利便性、均				也域性が劣り、調整区域			
		来予測			エト洛	傾同で推	移する	るものと予測される。											
(3)	最有效	が使用の判定	戸建住宅地			全価格 全価格			43,100 円/㎡ / 円/㎡		((4) 対象基		方位					+4.0
/F\	<u> بـــ ـــ</u>	- ケー・ナー	取引事例比較法		/m²						の個別	旳要							
		平価の手法									因								
'	の適月	Ħ	収益還元法 収益																
			西压壮		挂 笆						/2								
			原価法	去 積算価格 積算価格				/ 円/m²											
			開発法開発			法による価格				/ 円/m [*]									
(6)	市場の	D特性	同一需給圏はあきる野市、日の出町内の住					の仕り	とませっ	ふた フ	十 -	て電画学)	1 正夕ま	E LUH Halt	沙区民众	十2尺	分 本	フル帯点	4本で
``	113-230	> 10 IT	都心部	h 圏 はめる からの転!	とる野人者は	川、戸の[少ない。	出門內	域は	E宅地域である。王たる需男 は最寄り駅から離れた調整[る帝安有(調整区域に	ュ四 多角 対に存し	. 交	yに居住する居住者乂(S通利便性 生活利便h			×ほ 助力 更性 が 4	性が劣ること
			から、需要者の購入意欲			欲は弱く、取引件数も			も少ない。地価は!		fiは弱 [・]	含みで推和	多してレ	いる。	。需要の中心		い価格帯は、土地		1200
			~400㎡で800~15007																
(7)		断格の調整	比準価格は類似性の高い取引事例に 理を反映しており、説得力を有する 、取引の実態にも合致しないため収				例に基	づき	式算され	1域は賃貸需要が		実証的な作	西格であ	り、需要者の		の市場	並がなされる傾向は		行動原
١.,		L及ひ鑑定 質の決定の					する。 ぬ血光	近隣5	也域は貨			しく、収録	益性に基 準価枚お	<u>5</u> つい - 輝 潍	づいた価格形5 煙淮レ1 箱6				可は低く
	計画的 理由	以の大足の	まえ、鑑定評価額を上			記の通り決定した。			は野野しながり)/Lo	A 7 CM:	→ ІЩ1 П	: 保事とし、独		**************************************	以の保事地との快		(1) 0 四
(8)		① □ 代表		■ 標準		②時点			4)地域 9	更 ⑤ 個	別的	⑥対象基	準地 🥱	標	街路	0. () 地	街路	-1. 0
		標準地積		_ 1 1	_	修正	補		因の上		因の			準	交通	0. () 域	交通	+2. 0
余 2	現価集格		_ あきる里	野-19					較	_ 日	較	(円/	価格 内 m²) 訴	化	環境	0.0) 要	環境	+41.0
煙 :	<u> </u>	公示価権	各			[100 0]	100	^	100	F 10	4 0 1			補正	画地	0.0		行政	0.0
格を	ا ا-			59,600 円/㎡		[100. 0]			100 142. 4	_	4. 0] 00	43	, 500	"	行政	0.0) .	その他	0.0
					/ 111									その他					
		①指定基準	隼地番号			②時点 ③標準化									街路		地	街路	
指力	か					修正	補	ᄔ	因のは		因の	の比準		準化	交通		域要因	交通	
其 (ת ס	拉尔托ウ甘港小							較 比較		「較	(円/	(m)	補	環境			環境	
指定基準地		削牛指定	『基準地の価格			[] 100		100 []]			正	画地		1月以			
地言	讨			円	/m²	100	[]] 1	00				行政 その他			その他	
(10)	,	①-1 対象:	其淮州 σ) 給討			6		,一般	的		一禍である	よミ ± z 17			の秘書	::	·字の	上 上 少 重
(10)		①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規							1	因]	ヨロノ要があ	何 じめる	か、郁	下が 害発/	らかかり 生の危険	>の移り	四守、 也価に	一たの影響を	任七帝 与えて
象材	サ の		価 変 , 200 円/㎡ 格 動			安 囚 女がめる。 いる。			2 0 1.41					生も地価に影響を与えて 					
基	集 検		準価格 43,200 円/ 地が共通地点(代表標準地等と				··· Ħ	n 形状成況		tat	十ノヵ	この生は	· / / / /		箱士の程	事がかぶく	夕 1. \	1114477	1F./
準 # ±	曲 討					^{■地寺で} 成 況 対							征任名団地。樂古の 地価は下落傾向で				!物が多い。山林に近く、 移している。		
 	等		地点)である場合の検討 表標準地 □ 標準地						安囚			(VI-1 (1FI) O (3	*	
前力	年票隼画各等からの検討		標準地番号						 「個別的 」 個別的要因の変動は特に認められない。										
			公示価格 円/㎡						1	因]	凹刀门口	7女四ツ多	(期は特に認めり私の			≁ v .°			
l		②変動率	半年間		%														