

## 鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月5日提出  
あきる野(都)-10 宅地-1

|            |             |          |            |              |
|------------|-------------|----------|------------|--------------|
| 基準地番号      | 提出先         | 所属分科会名   | 業者名        | 岡本不動産鑑定所     |
| あきる野(都)-10 | 東京都         | 多摩第6     | 氏名         | 不動産鑑定士 岡本 和弘 |
| 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]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 円/㎡<br>1.1 倍 |
| (2)実地調査日   | 令和5年6月9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標準の使用                                                                |                   | 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                                                                                                                                                                                                      |           | 地域の特性に影響を与える要因は見られないことから、当面は現状を維持して推移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 +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/㎡                                 |                    |                   |                                                                       | (4)対象基準地の個別的要因    |              |                 |      |                 |
|                             | 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、ＪＲ五日市線及びＪＲ青梅線沿線を中心とした西多摩地域郊外の住宅地域である。主たる需要者は、あきる野市や日の出町に地縁を有する者が想定され、同一需給圏外からの流入は少ない。生活利便性に劣る市街化調整区域内の住宅地域に対する需要は弱く、地価は概ね横ばいで推移している。調整区域内の取引は少ないこと、また取引価格は規模や立地条件等の個別的要因により様々なことから、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。 |           |                                                 |                    |                   |                                                                       |                   |              |                 |      |                 |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は類似性のある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、市場の実勢を反映し説得力を有する。収益価格は、賃貸事業の想定が収支の面等から非現実的で、居住の快適性や生活利便性が重視され、自用目的の取引が中心となっている住宅地域においては、収益性に基づいた価格形成がなされる傾向が低いため試算しなかった。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<br>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<br>標準化補正 | 街路 0.0          | 地域要因 | 街路 -1.0         |
|                             | 公示価格 59,600 円/㎡                                                                                                                                                                                                 |           | [ 100.0 ]<br>100                                | 100<br>[ 100.0 ]   | 100<br>[ 143.4 ]  | [ 104.0 ]<br>100                                                      | 43,200            |              | 交通 0.0          |      | 交通 +2.0         |
| (9) 指定からの検討                 | 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<br>標準化補正 | 環境 0.0          | 地域要因 | 環境 +42.0        |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                  |           | [ ]<br>100                                      | 100<br>[ ]         | 100<br>[ ]        | [ ]<br>100                                                            |                   |              | 画地 0.0          |      | 行政 0.0          |
| (10) 対象基準地の前年の検討            | ①-1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 43,100 円/㎡                                                                                                                                                                  |           |                                                 |                    | ③ 価格変動要因の<br>変動状況 | [ 一般的要因 ] 景気は緩やかに回復しており、不動産市場は底堅い動きを見せているが、物価上昇や金融資本市場の変動等に注意する必要がある。 |                   |              |                 |      |                 |
|                             | 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<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号 公示価格 円/㎡                                                                                                                                            |           |                                                 |                    |                   | [ 地域要因 ] 市街化調整区域内に存する古くからの造成住宅団地で、居住環境等に変化はなく、地域要因に特段の変動は見られない。       |                   |              |                 |      |                 |
|                             |                                                                                                                                                                                                                 |           |                                                 |                    |                   | [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。                                                |                   |              |                 |      |                 |
|                             | ②変動率 年間 0.0 % 半年間 %                                                                                                                                                                                             |           |                                                 |                    |                   |                                                                       |                   |              |                 |      |                 |