

鑑定評価書（平成30年地価公示）

Table with 4 columns: 標準地番号 (あきる野 -16), 都道府県 (東京都), 所属分科会名 (多摩第6), 住所 (氏名 不動産鑑定士 谷津 繁), 鑑定評価額 (8,290,000 円), 1㎡当たりの価格 (68,500 円 / ㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (平成30年 1月 1日), (4)鑑定評価日 (平成30年 1月 9日), (6)路線価 ( [平成29年 1月] 路線価又は倍率 1.1倍), (2)実地調査日 (平成29年12月 1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

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1)標準地 (所在地, 形状, 用途), (2)近隣地域 (範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性), (3)最有効使用の判定 (戸建住宅地), (4)対象標準地の方位 (+4.0), (5)鑑定評価の手法適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6)市場の特性 (同一需給圏はあきる野市並びにJR五日市線沿線を中心とした西多摩地域), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (当該地域は戸建住宅用地としての土地利用が多く), (8)前年公示価格等からの検討 (代表標準地, 前年標準地番号, 前年代表標準地等の価格, 前年標準地の価格, 前年指定標準地等の価格)

標準地番号	都道府県	所属分科会名	住所			
あきる野 -16	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 岡本 和弘	印	TEL.
鑑定評価額	8,300,000 円		1㎡当たりの価格	68,600 円 / ㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成30年 1月 1日	(4) 鑑定評価日	平成30年 1月 9日	(6) 路線価	[平成29年 1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	平成29年12月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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) 標準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等	あきる野市高尾字橋本185番4				地積 (㎡)	121	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (40,80)  (その他) 都立公(普通) 高度1種最高10m			
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅のほかに空地等が見られる住宅地域	南東4.5m市道	水道、 下水	武蔵五日市 1.2km				
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 0 m、南 50 m、北 80 m				標準的使用	戸建住宅地			
	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								
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4.5 m市道	交通施設	武蔵五日市駅南東方 1.2km	法令規制 1 低専 (40,80) 都立公(普通) 高度1種最高10m		
	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) 対象標準地の方位	+4.0			
(5) 鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	68,600 円 / ㎡		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の住宅地域。主たる需要者は同一需給圏に地縁を有する一次取得者が想定される。最寄駅から徒歩圏内の住宅地域であるが、生活利便性にやや劣り、需要は弱含みである。需要の中心となる価格帯は、新築戸建物件で総額2,000万円～2,500万円。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場において取引された事例に基づき試算されたもので、市場性を反映する実証的な価格である。収益価格については、賃貸需要に乏しく、収益性に基づいた価格形成がなされる傾向は低いこと等から求めなかった。比準価格は市場の需給動向及び居住の快適性や利便性を志向する市場参加者の行動原理を反映し説得力を有するものと判断する。よって、比準価格を標準とし、代表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) 前年公示価格等からの検討	代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	前年標準地番号	[ あきる野 -17 ]	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳	
		[ 前年代表標準地等の価格 ]	72,000 円 / ㎡	[ 99.9 ]	100	100	[ 104.0 ]	68,500		標準化補正
		-1対象標準地の検討	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準地の価格	[ 一般的要因 ] 景気は引き続き回復基調にあるが、海外経済の影響等一部に先行き不透明感がある。不動産市場は立地による二極化が進んでいる。					
		-2標準地が共通地点(指定基準地と同一地点)である場合の検討	<input type="checkbox"/> 指定基準地 <input type="checkbox"/> 基準地	指定基準地等番号	[ 地域要因 ] 駅徒歩圏内の住宅地域であるが、需要はやや弱含みである。地域要因に大きな変動はなく、地価は概ね横ばいで推移している。					
	指定基準地等番号	[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。								
	前年指定基準地等の価格(半年間)	円 / ㎡		[ 変動率 ]						
	年間	半年間(指定基準地等)	%							
	-0.1 %	%								
									街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	
									地域要因の比較	
									街路 0.0 交通・接近 +4.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	