

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)5-1	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 岡本 和弘 印
鑑定評価額	67,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	163,000 円/m ²	

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]	130,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		あきる野市秋川五丁目9番20				地積 (㎡)	413 ()	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		準住居 (60, 300) 準防 高度(3種)			
	1:1	店舗兼共同住宅 S2		低層店舗、店舗兼共 同住宅等が多い路線 商業地域		西16m国道	水道、 下水	秋川 800m		(その他) 地区計画等 (70, 300)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 0 m、西 40 m、南 30 m、北 50 m				標準的使用 低層店舗兼共同住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 正方形										
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	1 6 m国道	交通 施設	秋川駅 北東方800m		法令 規制	準住居 高度(3種) 地区計画等 (70, 300) 準防		
	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)	最も有効使用の判定		低層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地 の個別的 要因		ない				
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		163,000 円/㎡						
			収益還元法		収益価格		65,800 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、西多摩地域内の路線商業地域及び住商混在地域。主たる需要者は地場の中小事業者が想定される。繁華性はやや低いものの、市内中心部の路線商業地域で相応の需要が認められる。新型コロナウイルス感染症の影響は軽微なものにとどまったものとみられ、地価は落ち着きを取り戻している。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ため、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		比準価格は類似の取引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。収益価格は比準価格に比べ低位に試算され、当該収益性に基づいた価格形成がなされる傾向は低く、収益価格の相対的信頼性は比準価格に比較して劣る。したがって、取引の実態を反映した説得力のある比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、類似の標準地及び指定基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 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 あきる野5-1		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	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 0.0 交通 +5.0 環境 +20.0 行政 +7.0 その他 0.0		
	公示価格 220,000 円/㎡		[99.8] 100	100 [100.0]	100 [134.8]	[100.0] 100	163,000		その他 0.0				
(9) 指定 基準 地の 検討	指定基準地番号 羽村(都)5-1		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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 0.0 交通 +3.0 環境 +3.0 行政 +2.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 177,000 円/㎡		[99.5] 100	100 [100.0]	100 [108.2]	[100.0] 100	163,000		その他 0.0				
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 163,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 [要因] 国内景気は新型コロナウイルス感染症の影響により依然として先行き不透明な状況にあるが、一部持ち直しの動きも見られる。							
	-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] 路線商業地域として繁華性、商業集積度等に変化はなく、地域要因に大きな変動はない。							
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %					個別的 [要因] 個別的要因に変動はない。							