

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)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	石井不動産鑑定事務所
あきる野(都)5-1	東京都	多摩第 6	氏名	不動産鑑定士 石井 一嘉
鑑定評価額	68,600,000 円		1 m ² 当たりの価格	166,000 円/m ²

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]	130,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 5年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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 2 0				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 m、奥行 約 20 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		滝山街道沿いの路線商業地域として地域の特性に影響を与える要因の変動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	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 166,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 70,300 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や沿道型店舗を展開 する法人が想定される。周辺の大形店舗等へ顧客が流出する傾向により繁華性もやや低いものの、中心部の路線商業地 域については相応の需要が認められ、地価も持ち直しの動きが見られる。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、市場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		近隣地域は幹線道路沿いの商業地域であるが、自用目的の取引が主で、収益目的の取引は少ない。賃貸需要も弱く、賃 料水準も高くないため、収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は、類似地域における現実の取引事例を基に求 められたものであり、取引の実態を反映した実証的で説得力のある価格といえる。したがって、収益価格は参考に留め 、比準価格を中心とし、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 規 準 と した 価 格	□ 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	地 域 要 因	街路 0.0
	公示価格 218,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [131.4]	[100.0] 100	166,000		交通 0.0	交通 +5.0		環境 +17.0
(9) 指 定 か ら の 検 討	指定基準地番号		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	地 域 要 因	街路 0.0
	羽村(都)5-1								交通 0.0	交通 +3.0		環境 +5.0
	前年指定基準地の価格		[102.2] 100	100 [100.0]	100 [110.3]	[100.0] 100	166,000		環境 0.0	環境 +2.0		行政 +2.0
	179,000 円/㎡								画地 0.0	行政 0.0		その他 0.0
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 164,000 円/㎡			価 格 変 動 状 況 の 形 成 要 因	[一般的 要 因]	雇用、所得環境の改善により景気は緩やかに回復しつつある が、物価上昇、金融資本市場の変動が今後の不動産市場に影響 を与える。						
	-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、商業集積度等に特段の変化はな く、地域要因に大きな変動はない。						
					[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 +1.2 % 半年間 %											