

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷津不動産鑑定所
あきる野（都） 5-2	東京都	多摩第6分科会	氏名	不動産鑑定士 谷津 繁 印
鑑定評価額	67,100,000 円	1㎡当たりの価格	98,000 円/㎡	

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] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月18日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	あきる野市五日市字中宿18番1				②地積 (㎡)	685	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 準防 高度(2種) (その他) (75,205)							
	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										
	台形 1:2	店舗 SRC3F1B	小売店舗、銀行等が建ち並ぶ商業地域	南東18m都道	水道 下水	武蔵五日市 700m										
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 40m、北 40m				②標準的使用	低層店舗兼共同住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 20.0m、規模 400㎡程度、形状 正方形														
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 18m都道	交通施設	武蔵五日市駅南西方 700m	法令規制	近商(75,205) 準防 高度(2種)								
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に大きな変化は見られないので、当面は繁華性の低い都道沿いの近隣商業地域として現状を維持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	間口・奥行の関係		-5.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	98,000 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	47,400 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全域であるが、主としてJR五日市線、青梅線沿線の近隣商業地域である。需要者の中心は同一需給圏内に地縁的選好性を有した事業者が多く、同一需給圏外からの転入者は少ない。新型コロナの影響により景気動向に厳しさが見られる中、当該地域は繁華性に劣るため不動産需要は以前にも増して乏しく、地価は弱含みで推移している。なお、中心となる価格帯については、取引事例が少なく規模の大小も雑多であることから把握が困難であった。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は小売店舗や銀行等が建ち並ぶ近隣商業地域であるが、商業繁華性に乏しく店舗及び事務所等の賃料水準も低位で推移しており、収益性が高いとは言いがたい。土地取引についても収益目的は極めて少なく、自用目的の取引が主体となっており、収益性よりも市場性を重視した価格形成がなされている。よって、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけて、同一需給圏内の類似地域に存する公示地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	あきる野 5-2	②時点修正	[99.7] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [109.1]	⑤個別的要因の比較	[95.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	98,100	⑦内訳	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 +2.0 環境 +15.0 行政 -7.0 その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格	99,000 円/㎡	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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	②変動率	年間 -1.0% 半年間 %	③変動状況	変動要因	[一般的な要因] 新型コロナにより景気が厳しい状況にある中、市の人口は概ね安定的だが、不動産の需給動向は土地の種類等による二極化が見られる。 [地域要因] 近隣商業地域として環境を維持しているが、商業繁華性は低く、不動産需要を喚起するような地域要因の変動は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。	