

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 4 年地価調査 ）

令和 4年 7月 5日提出
あきる野(都)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山陰不動産鑑定事務所
あきる野(都)5-2	東京都	多摩第 6	氏名	不動産鑑定士 山陰 良徳
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 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 2日	(6)路線価	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 15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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		あきる野市五日市中宿 1 8 番 1				地積 (㎡)		685 ()		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		近商 (80, 300) 準防 高度(2種)
	台形 1:2	店舗 S R C 3F1B		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		(その他) (75, 205)
(2) 近隣 地域	範囲		東 100 m、西 100 m、南 40 m、北 40 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 8 m都道		交通 施設	武蔵五日市駅 南西方700m		法令 規制	近商 高度(2種) (75, 205) 準防
	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ことから、当面は繁華性のやや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、あきる野市及び隣接市町等を含む幹線道路沿いの西多摩地区内の広域的な範囲であり、小売店舗や営業所等のほか店舗兼住宅等も見られる近隣商業地域である。主たる需要者は、同一需給圏内に地縁性を有する事業者、法人のほか自己使用を目的とする個人等が中心である。商業繁華性、店舗集積度はやや低く事業用地としての取引も限定的であることから、価格水準は業種や画地規模により大きく異なる傾向にある。										
(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、武蔵五日市駅を中心とする近隣商業地域である。自用・賃貸の利用が混在しているが、商業繁華性はやや乏しく収益性を確保できる賃料水準の形成が困難なことから、収益価格はやや低位に試算された。自用目的の取引が中心であることから、市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、周辺の駅前近隣商業地の価格整合性や地価変動のほか、周辺の標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(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5-2		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 の規準価格 (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 +2.0 環境 +15.0 行政 -7.0 その他 0.0
	公示価格 113,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [109.1]	[95.0] 100	98,400					
(9) 指 定 基 準 地 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 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
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(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 98,000 円/㎡				価格 変 動 状 況 の 形 成 要 因	[一般的 要 因]	交通利便性や居住環境等が良好な地域での需要は堅調であるが、コロナ禍での生活様式の変化や実需の不動産取引の動向に留意が必要。					
	-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					[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。					
	公示価格 円/㎡					[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。					
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %											