

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)5-2	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 岡本 和弘
鑑定評価額	67,700,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	98,800 円/m <sup>2</sup>	

## 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和5年1月]	円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和5年6月9日	(5)価格の種類	正常価格		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	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				地積 (m <sup>2</sup> )	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) (その他) (75, 205)						
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 40 m、北 40 m				標準の使用	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 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形				地域的特性	特記事項	特にない					
	地域的要因の将来予測	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。				街路	18m都道	交通施設	武蔵五日市駅 南西方700m	法令規制	近商高度(2種) (75, 205) 準防		
(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		98,800 円/m <sup>2</sup>		内訳	標準化補正						
	収益還元法	収益価格		54,300 円/m <sup>2</sup>			街路	0.0	地域要因	0.0			
	原価法	積算価格		/ 円/m <sup>2</sup>			交通	0.0	環境	+2.0			
	開発法	開発法による価格		/ 円/m <sup>2</sup>			環境	0.0	画地	+16.0			
(6) 市場の特性	同一需給圏は、西多摩地域内の近隣商業地域及び路線商業地域である。主たる需要者は地場の中小事業者が想定される。檜原街道沿いの商業地域であるが、商圏は狭く、顧客はほぼ周辺住民に限定される。繁華性はやや低いものの、空き店舗が目立つ状況にはなく、一定の需要が認められ、地価は横ばいから若干の上昇で推移している。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	比準価格は類似性のある取引事例に基づき試算されたもので、実証的な価格であり、市場の実勢を反映し説得力を有する。収益価格は低位に試算されているが、試算の過程で想定要素を含むこと、自用目的での取引が支配的で、収益性に基づいた地価形成がなされる傾向が低い地域であることから、その信頼性は比準価格に比較して劣る。したがって、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、類似の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) 公示価格とした	代表標準地 標準地	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/m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	0.0	
	公示価格	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	[95.0] 100	98,900		交通	0.0	環境	+2.0	行政	-7.0
(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/m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	0.0	
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			交通	0.0	環境	+2.0	行政	-7.0
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因	一般的要因			景気は緩やかに回復しており、不動産市場は底堅い動きを見せているが、物価上昇や金融資本市場の変動等に注意する必要がある。					
	-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/m <sup>2</sup>	地域要因			近隣商業地域として繁華性、商業集積度、商況等に変化はなく、地域要因に特段の変動は見られない。			
	変動率	年間	+0.8 %	半年間	%	個別的要因			個別的要因に変動はない。				