

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月3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	白鷺不動産鑑定
あきる野(都)5-1	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 中澤 信行
鑑定評価額	69,000,000 円		1㎡当たりの価格	167,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月2日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	135,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和6年6月7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 20 m、西 40 m、南 40 m、北 50 m					標準的使用	低層店舗住宅併用地		
	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 (70, 300) 準防高度(3種) 地区計画等
	地域要因の将来予測		路線商業地域として概ね熟成しており、現状を維持していくものと予測する。今後は地域的な土地需要が弱まり、地価は横ばいに向かうものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地						(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 167,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 70,100 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区及び周辺市における商業地域、近隣商業地域等である。需要者は大手の事業者、地元で事業展開する法人や不動産業者等である。周辺地域も含め商業地域の取引は余り見られないが、同一需給圏内では強含みの取引も見られている。近隣地域の土地の価格水準としては1 5 ～ 2 0 万円 / ㎡程度である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は秋川駅徒歩圏の幹線道路沿いの商業地域であり、店舗、事務所等の需要は弱いながらもある程度見込める地域であるが、地域的な賃料水準がやや低い。また、自用目的の取引が多い地域であり、収益価格は低位に試算された。従って、取引の実態を反映した実証的で説得力のある比準価格を重視し、収益価格を参考とし、周辺公示地や指定基準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	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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因 街路 0.0
	公示価格 221,000 円/㎡		[100.9] 100	100 [100.0]	100 [133.7]	[100.0] 100	167,000		交通 0.0	交通 +5.0
(9) 指定からの検討	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	環境 0.0	環境 +19.0
	前年指定基準地の価格 183,000 円/㎡		[102.2] 100	100 [100.0]	100 [112.4]	[100.0] 100	166,000		画地 0.0	行政 +7.0
									行政 0.0	行政 +2.0
									その他 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格変動要因の	[一般的要因] 景気は緩やかに回復している。あきる野市の総人口は微減傾向であるが、社会増は続いている。地価は横ばい又は強含みとなっている。					
	前年標準価格 166,000 円/㎡				[地域要因] 秋川五丁目の人口は減少傾向である。駅徒歩圏の路線商業地域であり、主だった地域要因の変動はない。					
	-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/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +0.6 %	半年間 %							