

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)5-2 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)5-2	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 石井 一嘉
鑑定評価額	68,200,000 円		1㎡当たりの価格	99,500 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 3日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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 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		交通量の多い街道沿いの商業地域であるが、顧客誘引には乏しく繁華性は高くない。商況や商業施設の状態等は店舗等の入れ替えはあるものの現状を維持して推移するものと予測する。地価水準はやや上昇傾向と予測する。									
(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		99,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		52,800 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、行楽客用施設には乏しく、顧客は周辺住民となる店舗が多い。繁華性はやや低いが、一定の需要が認められ、地価は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		当該地域において投資対象としての取引は稀であり、土地取引に際しては自用目的の取引が多く、収益性と地価の関連は希薄となっている。また、近年の建築費の増加から収益価格は低位に試算されたものと推測する。よって規範性のある取引事例より求めた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 規 価 示 準 と し た 価 格	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/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 0.0	地域 要因	街路 0.0
	標準地番号 あきる野5-2								交通 0.0	交通 +2.0		
(9) 指 定 基 準 地 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	環境 0.0	環境 +18.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡								画地 0.0	行政 -7.0		
(10) 対 象 基 準 地 等 からの 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規							内 訳	行政 0.0	行政 0.0		
	前年標準価格	98,800 円/㎡							その他 0.0	その他 0.0		
	-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/㎡										
変動率		年間	+0.7 %	半年間	%							