

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7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	株式会社森不動産鑑定事務所	
あきる野(都)5-1	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士	森 宏師
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 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 2日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	135,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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		あきる野市秋川五丁目9番20				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、今後も現状を維持していくものと予測される。地価水準は横ばい傾向で推移するものと予測する。								
(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 168,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 66,000 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路線商業地域である。需要者の中心は地縁性を有する資本力のある法人や個人が中心である。幹線道路である滝山街道沿いに低層店舗や店舗兼共同住宅が多くみられる商業地域で、背後の住宅地との代替競争関係で価格形成がされることも多い。供給が限定的で、画地規模もまちまちで地価把握が困難であるが、市場の中心価格帯は400㎡程度の画地で6,000万円～7,000万円程度と把握される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏において実際に取引された事例を基に試算しており、市場の実勢を反映しており信頼性は高い。収益価格は最有効使用の建物を想定して、地域の市場賃料を基に試算した。基準地は土地価格に見合うほどの賃料水準が形成されておらず、実需での取引が大半で、結果として収益価格は低位に試算されたものと思料する。よって比準価格を重視し、収益価格を勘案して、周辺公示地や指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示 規 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 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 +5.0 環境 +20.0 行政 +5.0 その他 0.0
	標準地番号 あきる野5-1										
(9) 指定 から の 検 討 基 準 地	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 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 +3.0 環境 +8.0 行政 +2.0 その他 0.0
	羽村(都)5-1 前年指定基準地の価格 187,000 円/㎡										
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 金利先高感や建築費高騰等の懸念はあるが、安定的な資金調達環境を背景に不動産投資需要は概ね安定的である。						
	前年標準価格 167,000 円/㎡				[地 域 要因] 市内では相対的に商況性のある幹線道路沿いで、背後の住宅需要も下支えになっており、地価は横ばい傾向で推移している。						
	-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				[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。						
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡										
変動率			年間 0.0 %	半年間 %							