

## 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)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社ミリウ
あきる野(都)5-2	東京都	多摩第 6	氏名	不動産鑑定士 笠原 伸浩
鑑定評価額		68,400,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	99,900 円/m <sup>2</sup>

## 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 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	円/m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		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		あきる野市五日市字中宿 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		収益性や繁華性に大きな変化をもたらす要因は存在せず、当面は現状のまま推移するものと思われる。										
(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									101,000 円/㎡	
	収益還元法		収益価格									53,100 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幹線道路沿いの商業地域である。主たる需要者は同一需給圏内に地縁性を有する地元企業や個人事業主等である。近隣地域においては、店舗等の新規の出店はあまり見られず、繁華性は高くないが、駅に程近い商業地という稀少性により、同地域内の地価は若干の上昇基調で推移している。需要の中心となる価格帯は、取引が少ないことから見出しにくい状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は武蔵五日市駅に近い商業地域に存し、当該地域内には賃貸物件も見られ、一定の繁華性は認められるが、近隣地域及びその周辺の地域においては、賃料市場がさほど成熟しておらず元本価格に見合う収益が享受し難いことから、収益性を鑑みた投資目的の取引需要は少ないと考えられる。よって、本件では市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格を参考にとどめ、さらに近年の市場動向等を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示規 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/㎡)	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 +18.0 行政 -7.0 その他 0.0	
	標準地番号 あきる野5-2  公示価格  117,000 円/㎡		[ 100.4 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 111.9 ]	[ 95.0 ] 100	99,700						
(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/㎡)	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 か	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 99,500 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[ 一般的 要 因 ]	日本経済はプラス成長を維持しているが、緊迫化する国際情勢、物価高や海外景気の下振れ等、景気後退をもたらす要因は多々存在する。							
	-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/㎡				[ 地 域 要 因 ]	地域要因に変動はない。							
	変動率 年間 +0.4 % 半年間 %				[ 個 別 的 要 因 ]	個別的要因に変動はない。							