別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 8 年地価調査）

令和　8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　8年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　8年　7月　2日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	135,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月　4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	①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			②地積(㎡)	413 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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	①範囲	東　20　m、西　40　m、南　40　m、北　50　m	②標準的使用	低層店舗住宅併用地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特にない / 街路：１６m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		
	⑤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	65,800 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。滝山街道沿いに低層店舗や店舗兼共同住宅がみられる路線商業地域であるが、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６，０００万～７，０００万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。対象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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 あきる野5-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳			⑦内訳		
	公示価格 222,000 円/㎡	[100.0]/100	100/[100.0]	100/[132.3]	[100.0]/100	168,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	+5.0
								環境	0.0		環境	+20.0
								画地	0.0		行政	+5.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 羽村(都)5-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳			⑦内訳		
	前年指定基準地の価格 189,000 円/㎡	[101.6]/100	100/[100.0]	100/[114.5]	[100.0]/100	168,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	+3.0
								環境	0.0		環境	+9.0
								画地	0.0		行政	+2.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 167,000 円/㎡
	①-2 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/㎡
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %

③価格形成要因の変動状況		
	[一般的要因]	金利上昇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。
	[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。
	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。