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)5-2　　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㎡当たりの価格	99,900 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]	円/㎡
					路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和　8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

①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１８番１				②地積 (㎡)	685 ( )	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		近商 (80, 300) 準防 高度(2種)
台形 1:2	店舗 S3F1B	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

①範囲	東　100　m、西　100　m、南　40　m、北　40　m	②標準的使用	低層店舗兼共同住宅地
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	１８m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
⑤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	53,800 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、西多摩地域及びその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。近隣地域は、近隣の住民に日用品の販売を行う店舗等が連なる商業地域であるが、収益性や繁華性の向上をもたらす要因はさほど見受けられない。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) 公示価格を規準とした価格

①□代表標準地 ■標準地	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			地域要因	
標準地番号 あきる野5-2						標準化補正	街路	0.0		街路 0.0
公示価格	[100.0]	100	100	[95.0]	99,300		交通	0.0		交通 +2.0
118,000 円/㎡	100	[100.0]	[112.9]	100			環境	0.0		環境 +19.0
							画地	0.0		行政 -7.0
							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	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		地域要因	
						標準化補正	街路		街路
前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			交通		交通
円/㎡	100	[ ]	[ ]	100			環境		環境
							画地		行政
							行政		その他
							その他		

(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　99,900 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] 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。

[地域要因] 地域要因に変動はない。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。