

鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和 4年 7月 8日 提出
昭島(都) -1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社清水総合鑑定事務所
昭島（都）	-1	東京都	多摩第五分科会	氏名 不動産鑑定士 清水達也
鑑定評価額	33,200,000 円	1m ² 当たりの価格	171,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 5日	(6) 路 線 価	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率	135,000 円／m ²
(2)実地調査日	令和 4年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格		倍率	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	昭島市宮沢町二丁目230番32 「宮沢町2-20-11」					②地積 (m ²)	194	⑨法令上の規制等						
(2) 近 隣 地 域	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	1 低専 (50, 100) 準防 高度(1種)						
	1.5:1	住宅 W2		中規模一般住宅の多 い区画整然とした住 宅地域	北西6m市道		水道 ガス 下水	昭島 1.4km	(その他) (60, 100)						
①範囲	東 0m、西 20m、南 30m、北 40m		②標準的使用		低層住宅地										
③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 13.0 m、		規模 200 m程度、		形状 長方形										
④地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない		街 路	基準方位北、6 m 市道	交通 施設	昭島駅南方 1.4km	法令 規制	1 低専(60, 100) 準防 高度(1種)						
⑤地域要因の 将来予測	当該地域は戸建住宅を中心とした区画整然とした住宅地域であり、当分の間、現状のまま、推移するものと予測される。地 価は景気不透明感が拭えないものの、横ばい若しくは僅かながら上昇傾向で推移すると予測される。														
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の 個別的原因	方位								
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 171,000 円/m ²		(6) 市場の特性	同一需給圏はJR青梅線沿線を中心とする駅徒歩圏外の住宅地域。需要者の中心は30代から40代の近隣に親類縁者を持つ第一次取得者層である。近隣地域は、住環境は概ね良好であるが、最寄り駅から距離があり、交通接近条件に劣る地域である。地価は横ばい若しくは僅かながら上昇傾向にあり、土地は総額1500万円から2000万円、新築戸建住宅で総額3000万円から3500万円程度が必要の中心である。				+1.0						
	収益還元法	収益価格 49,400 円/m ²													
	原価法	積算価格 / 円/m ²													
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²													
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	当該地域は、アパート等賃貸不動産も見られるが、投資採算性は低く、居住の快適性を重視した戸建住宅を中心とする住宅地域であり、自用目的の取引が支配的である。よって、収益性と不動産価格の関連性がやや希薄なことから、比準価格を重視し、収益価格を参考とし、指定基準地等との検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。決定にあたっては、交通接近性及び環境等類似性を有する地域との価格バランスに留意した。														
(8) 公 示 価 格 と し た	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 昭島 -2	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/m ²)	(7) 内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	地 域 要 因 街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 +3.0 +5.0 -1.0 0.0				
(9) 指 定 基 準 地 か ら の 検 討	公示価格 186,000 円/m ²	[100.3] 100	[100] [105.0]	[100] [104.9]	[101.0] 100	171,000		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地 域 要 因 街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 +10.0 +30.0 +3.0 0.0				
	① 指定基準地番号 昭島(都) - 9	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/m ²)		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地 域 要 因 街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 +10.0 +30.0 +3.0 0.0				
	前年指定基準地の価格 246,000 円/m ²	[101.2] 100	[100] [102.0]	[100] [144.3]	[101.0] 100	171,000		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地 域 要 因 街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 +10.0 +30.0 +3.0 0.0				
	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	(10) 対 象 基 準 地 の 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	前年標準価格 170,000円/m ²	③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因]	コロナ禍の影響による景気後退要因が拭きできず、不動産市場も安定基調とはいえないが、住宅地の需給は総じて均衡している。									
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[地域要因]	昭島駅徒歩圏の土地の潜在需要は底堅いが、コロナ禍の影響で流動的である。駅徒歩圏外の住宅地の需給も概ね均衡状態にある。									
	標準地番号 - 公示価格 円/m ²				[個別的原因]	北西方位の土地であり、その立地から、一般住宅地としての市場競争力に劣る面は見当たらない。									
	②変動率 年間 +0.6 % 半年間 %														