

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 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. Row 1: 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 33,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 173,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 135,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (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 (㎡), 194, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: 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 15.0m, 奥行 約 13.0m, 規模 200㎡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、6m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、... (3) 最有効使用の判定, 低層住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因, 方位 +1.0, (5) 鑑定評価の手法の適用, 取引事例比較法, 比準価格 173,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 63,300 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JR青梅線沿線を中心とする駅徒歩圏外の住宅地域... (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、... (8) 公示価格とした, ①代表標準地 標準地, 昭島 -2, ②時点修正, [100.8], 100, ③標準化補正, 100, [105.0], ④地域要因の比較, 100, [105.9], ⑤個別的要因の比較, [101.0], 100, ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡), 173,000, ⑦内訳, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +5.0, 行政 0.0, その他 0.0, 地域要因, 街路 -2.0, 交通 +3.0, 環境 +6.0, 行政 -1.0, その他 0.0, (9) 指定基準地からの検討, ①指定基準地番号, 昭島（都） - 9, ②時点修正, [102.4], 100, ③標準化補正, 100, [102.0], ④地域要因の比較, 100, [146.6], ⑤個別的要因の比較, [101.0], 100, ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡), 172,000, ⑦内訳, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +2.0, 行政 0.0, その他 0.0, 地域要因, 街路 -2.0, 交通 +10.0, 環境 +32.0, 行政 +3.0, その他 0.0, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, ①-1対象基準地の検討, 継続, 前年標準価格 171,000 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 +1.2%, 半年間 %.