

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） - 2	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	26,800,000 円	1㎡当たりの価格	206,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

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]	165,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(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	昭島市玉川町五丁目917番5「玉川町5-5-27」				②地積 (㎡)	130	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(40,80)高度(1種) (その他)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 10m、南 20m、北 0m				②標準的使用	低層住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 13.0m、規模 130㎡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、4m市道	交通施設	東中神駅南西方900m	法令規制	1低専(40,80)高度(1種)									
(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 +4.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	206,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	/ 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	同一需給圏は昭島市及び周辺市のうちJR青梅線各駅を利用駅とする地域に存する住宅地。需要の中心は都心方面の通勤者、市内及び隣接市の居住者である。取引件数は増加傾向にあり、土地需要は底堅い。土地は総額2000万円～2500万円程度、新築戸建住宅で3500万円～4000万円程度での価格帯が主流である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、既存の住宅地域で、アパート等の賃貸物件も散見されるが、対象地の画地規模がやや小さく、また容積率も低いため、投資採算性の観点から賃貸住宅の想定が困難であることから、収益還元法は非適用とした。自用目的での取引が中心であり、取引の実態を反映した実証的で説得力のある比準価格を標準とし、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 規準とした価格	①代表標準地	標準地	昭島 - 17	②時点修正	[100.3] 100	③標準化補正	100 [102.0]	④地域要因の比較	100 [97.5]	⑤個別的要因の比較	[104.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	207,000	⑦内訳	標準化補正	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 0.0 交通 +3.0 環境 -9.0 行政 +4.0 その他 0.0
	公示価格	197,000 円/㎡																
(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	[101.2] 100	③標準化補正	100 [102.0]	④地域要因の比較	100 [123.5]	⑤個別的要因の比較	[104.0] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	206,000	⑦内訳	標準化補正	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 0.0 交通 +6.0 環境 +12.0 行政 +4.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	246,000 円/㎡																
(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 □新規		前年標準価格		205,000 円/㎡		③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払拭できず、不動産市場も安定基調とはいえない状況にあるが、住宅地の需給は概ね均衡している。					
	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		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-				[地域要因]		東中神駅から徒歩圏の土地の潜在需要はあり、不透明な経済状況ながら、需要は底堅く、地価は概ね安定的である。					
	②変動率		年間	+0.5%	半年間	%					[個別的要因]		南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。					