

鑑定評価額	16,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	130,000 円／m ²
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月2日	(6) 路線価	[令和 3年 1月] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		昭島市大神町三丁目557番11「大神町3-10-12」				②地積 (㎡)		(125)		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	1低専 (40,80) 高度(1種) (その他)					
	2:1	住宅 W2	小規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	東5m私道	水道、下水	昭島 1.7km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 20 m、南 30 m、北 20 m			②標準の使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 16.0 m、奥行 約 8.0 m、規模 125㎡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5m私道	交通施設	昭島駅南方 1.7km		法令規制	1低専 (40,80) 高度地区1種	
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は住宅地として熟成しており、当分の間、現状を維持するものと予測する。地価水準は、価格の二極化とコロナ禍による購買力の減退のため、弱含みで推移するものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		基準価格		130,000 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、JR青梅線沿線で、昭島市、福生市の圏域に存する既成の中小規模住宅地である。需要者は、同一需給圏及びその周辺の地域に居住する30代～40代の一次取得者層が大半を占め、より都心に近い地域からの転入者は少ない。駅徒歩圏外にあるため、価格二極化の中で不利な状況にあり、さらに、コロナ禍による景況感の悪化により、価格はやや弱含みである。需要の中心は120㎡の土地で1500万円、新築の戸建住宅で3000万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地周辺は、収益価格の前提となるマンションやアパート等の賃貸物件も見られるが、取引は自己居住用の戸建住宅取引が中心である。従って、収益価格は試算せず、自用目的での取引価格を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。決定にあたっては、多摩川沿いの利便性の劣る地域間のバランスに留意した。											
(8) 公規価 示標準 価格と した	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	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 0.0 交通 +1.0 環境 +20.0 要因 0.0 行政 0.0 その他 0.0	+2.0
	昭島 -11 公示価格 163,000 円/㎡		[99.7] 100	100 [102.0]	100 [123.6]	[102.0] 100	131,000		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	街路 0.0 交通 +10.0 環境 +65.0 要因 +5.0 その他 0.0		
(9) 指 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	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 0.0 交通 +10.0 環境 +65.0 要因 +5.0 その他 0.0	0.0
	昭島(都) -9 前年指定基準地の価格 244,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [102.0]	100 [190.6]	[102.0] 100	129,000		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	街路 0.0 交通 +10.0 環境 +65.0 要因 +5.0 その他 0.0		
(10) 対 象 基 準 地 の 等 前 か	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 132,000 円/㎡		③価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] 金融緩和とコロナ禍による景況感の悪化の中で、需給環境は不安定である。								
	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 公示価格 円/㎡			[地 域] 不動産価格の二極化の中で、当該地域は駅への接近性が劣るため、需要は弱含みである。								
				[個 別 的] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率	年間 -1.5 %	半年間 %									