

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社総合企画
昭島（都）	ー3	東京都	多摩第5分科会	氏名 不動産鑑定士 南 寛章
鑑定評価額	16,900,000 円		1㎡当たりの価格	135,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 3日	(6) 路線価	[令和 5年 1月]	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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					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)			
	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			(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 20 m、南 30 m、北 20 m			②標準的使用	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 1.7km	法令規制	1 低専(40, 80) 高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	当地域は一般低層住宅等が建ち並ぶ既存住宅地域であり、地域要因に影響を及ぼす大きな変動が見られないことから現在と同様の傾向にて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	比準価格	135,000 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	同一需給圏は主に昭島市を中心とするJR青梅線沿線の既存の低層住宅地域。需要者は昭島市内及び周辺市に居住する30代～40代の一次取得者層が大半を占めるものの、駅から距離を置くため需要はやや弱い。建築費の高騰による比較的安価な郊外の戸建住宅の需要が見込めることから今後は上昇傾向で推移するものと期待される。需要の中心は120㎡の土地で1,600万円、新築の戸建住宅で3,000万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産は一般低層住宅が建ち並ぶ地域に存する戸建住宅地であり、近隣地域は自己使用目的の戸建住宅が大半であり共同住宅等の収益用不動産は散見される程度であることから、適切な収益事例の収集は困難であり収益還元法の適用は断念した。一方、土地建物一体の取引が行われており一定の取引水準が形成されているものと判断される。以上から、比準価格を標準とし、代表基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格	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対象基準地の標準価格 (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	地域要因	街路 +1.0 交通 +1.0 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 昭島 -11											
(9) 指定基準地	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 +2.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +12.0 環境 +60.0 行政 +5.0 その他 0.0	
	昭島(都) -9											
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 変動要因の 価格形成要因	[一般的要因] 世界的な金融引締め等が景気を下押しするリスクとなっており、物価上昇、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要がある。							
	前年標準価格 131,000 円/㎡				[地域要因] 既成の低層住宅地域であるが、最寄り駅から距離を置くものの、建築費の高騰により比較的安価な郊外の宅地の需要が上昇している。							
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 公示価格											
	②変動率	年間 +3.1 %	半年間 %									