別記様式第６

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月6日　提出
昭島（都）　-4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社鉄谷不動産鑑定事務所
昭島（都）　-4	東京都	多摩第５	氏名	不動産鑑定士　鉄　谷　義　宏　印

鑑定評価額	23,100,000円	１㎡当たりの価格	210,000円／㎡

1　基本的事項

(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］	165,000 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		路線価又は倍率	
					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	昭島市松原町一丁目３５５６番１３０ 「松原町１－３４－１２」				②地積（㎡）	110（　　）
	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	⑨法令上の規制等
	1.2:1	住宅 W2	中小規模の一般住宅を中心とする住宅地域	北西4m市道	水道、ガス、下水	昭島 650m	１低専 (40,80) 高度(1種) （その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　５ｍ、西　15ｍ、南　45 ｍ、北　５ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　11.0ｍ、奥行　約　9.0ｍ、規模　100㎡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	昭島駅南西方 650m	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。地価水準は価格二極化の中で、利便性に優るため、強含みで推移するものと予測する。						

(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　210,000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。コロナ禍による景況感は悪化しているが、昭島駅徒歩圏にあるため市内では人気が高く、価格はやや強含みである。需要の中心は１２０㎡の土地で２０００万円程度、新築の戸建住宅で３０００万円から３５００万円程度である。		
(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、ＪＲ青梅線昭島駅への接近性が同程度の地域との価格バランスに留意した。		

(8)公示価格を規準とした価格	① □代表標準地　■標準地 標準地番号 昭島 -6	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 地域要因：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、行政 +5.0、その他 0.0
	公示価格 221,000円／㎡	[100.5]/100	100/[102.0]	100/[105.0]	[101.0]/100	209,000		
(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	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 地域要因：街路 0.0、交通 +2.0、環境 +8.0、行政 +5.0、その他 0.0
	前年指定基準地の価格 244,000円／㎡	[100.8]/100	100/[102.0]	100/[115.7]	[101.0]/100	210,000		

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　208,000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　+1.0％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］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。 ［地域要因］不動産価格の二極化の中で、当該地域は駅への接近性が優るため、市内では比較的需要は旺盛である。 ［個別的要因］個別的要因に変動はない。