

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
鑑定評価額	23,500,000円		1㎡当たりの価格	214,000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4日	(6) 路線価	[令和4年1月]	170,000円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月10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	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現況	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 5m、西 15m、南 45m、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
(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	214,000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。景気が持ち直しており、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) 公規価示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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	街路 0.0	地域要因	0.0
	標準地番号 昭島 -6	[100.6]	100	100	[101.0]	214,000	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	行政 +2.0
(9) 指定からの検査	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	街路 0.0	地域要因	0.0
	前年指定基準地の価格 246,000円/㎡	[101.2]	100	100	[101.0]	215,000	標準化補正	交通 0.0	環境 +2.0	行政 +4.0
(10) 対年ら象標準価格の検査	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 210,000円/㎡	②変動率 年間 +1.9% 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	従来からの金融緩和の影響と景気の持ち直しにより、需給関係は逼迫しつつある。					
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			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。					