

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4日	(6) 路線価	[令和 5年 1月] 路線価又は倍率	170,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月10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所在地及び地番並びに「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)					
	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						
(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	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、需要者の可処分所得が伸びない限り、価格はほぼ横這い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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 219,000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、J R 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。景気は緩やかに回復しているものの需要者の可処分所得が伸びていないため、単価が高い駅徒歩圏内の不動産価格は横這い傾向にある。需要の中心は120㎡の土地で2500万円、新築の戸建住宅で5000万円前後である。											
(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、J R 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) 規 則 価 格 公 示 価 格 と し た	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 補 正	街路 0.0	地 街路 0.0		
	公示価格 227,000円/㎡		[100.9] 100	100 [102.0]	100 [104.0]	[101.0] 100	218,000		交通 0.0	域 交通 0.0		
(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 補 正	環境 0.0	域 交通 +2.0		
	前年指定基準地の価格 249,000円/㎡		[102.4] 100	100 [102.0]	100 [114.6]	[101.0] 100	220,000		画地 +2.0	環境 +8.0		
(10) 対 年 間 標準 価格 の変 動 率 等	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 214,000円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形成 要因 の	[一般的] 従来からの金融緩和に変更はなく景気は緩やかに回復しているものの物価が上昇し、需要者の可処分所得が増えている。							
	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 公示価格 円/㎡				[地 域] 価格が需要者の可処分所得の上昇を探る水準に達しているため、需要はやや弱含みである。							
	②変動率 年間 +2.3% 半年間 %				[個別的] 個別的要因に変動はない。							