

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 3 年地価調査 ）

令和 3年 7月 5日提出

昭島(都)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東郷不動産鑑定株式会社		
昭島(都)-5	東京都	多摩第 5	氏名	不動産鑑定士	木俣 美晴	印
鑑定評価額		11,300,000 円		1 m ² 当たりの価格		118,000 円/m ²

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]	96,000 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
					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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		昭島市拝島町四丁目 8 6 8 番 5 「拝島町 4 - 1 4 - 5」				地積 (㎡)	96 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (40, 80) 高度(1種)			
	1:1.5	住宅 W2		小規模一般住宅が建 ち並ぶ住宅地域		北東4.5m私道	水道、 ガス、 下水	昭島 1.9km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 120 m、西 40 m、南 0 m、北 80 m					標準的使用		低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 12 m、規模					100 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 事項	特にない。		街 路	基準方位北、4 . 5 m私道	交通 施設	昭島駅 南西方1.9km		法令 規制	1 低専 (40, 80) 高度(1種)		
	地域要因の 将来予測		低層一般住宅が多い既存の住宅地域である。地域内に特段の変動要因は見られず、当面は現況で推移することが予測される。										
(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 118,000 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		同一需給圏は昭島市内の J R 青梅線沿線の低層一般住宅地域である。主たる需要者は 3 0 歳代から 4 0 歳代の圏内居住者や圏内勤務者で、圏外からの転入者は少ない。近隣地域は最寄駅の昭島駅から徒歩距離圏外に立地し、また、河川に近接することなどから、需要の鈍化が認められる。市場では更地で 1 , 5 0 0 万円から 2 , 0 0 0 万円程度、戸建住宅の新築物件は 2 , 5 0 0 万円から 3 , 0 0 0 万円程度が需要の中心価格帯となる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域及び周辺一帯には低層アパート等の賃貸物件が見られるが、その多くが土地所有者による建物への投資である。賃料水準は低く、収益を目的とする土地への投資は経済合理性に欠ける。また、取引の大部分が自用を目的とした個人の住宅需要である。よって、収益価格は試算せず、市場性を反映した比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 昭島-14		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳 標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +2.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 124,000 円/㎡		[98.9] 100	100 [104.0]	100 [102.0]	[101.0] 100	117,000						
(9) 指定からの 基準地検討	指定基準地番号 昭島(都)-9		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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 +12.0 環境 +70.0 行政 +8.0 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 [207.7]	[101.0] 100	117,000						
(10) 対象基準地の 検討 前年の標準 価格等	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 122,000 円/㎡			価格 変動 要因 の 形成 要因	[一般的要因] 昭島市の住宅地は最寄駅から徒歩圏外の地域も見られ、利便性等による地価二極化の傾向が進んでいる。								
	-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/㎡				[地域要因] 戸建住宅の新築物件は総額が低く、一定の需要が見込まれるものの、地価は弱含みで推移している。								
	変動率 年間 -3.3 % 半年間 %				[個別的要因] 代替、競争関係にある他の不動産と比較した優劣、競争力の程度等について、特段の変動はない。								