

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					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															
	1:2	住宅 W2		一般住宅や共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域		北東5m道路		水道、ガス、下水		中神 560m															
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 50 m、南 0 m、北 40 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 8.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 110㎡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、5 m 道路		交通施設		中神駅東方 560m		法令規制		1 中専 (70, 200) 準防高度 (2種) 地区計画等								
	⑤地域要因の将来予測		地域の価格形成に影響を及ぼす特段の要因変動はみられず、当面は、現状のまま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		242,000 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「西立川」駅～「昭島」駅を最寄りとする徒歩圏内の住宅地域。主たる需要者は多摩中心部等への通勤者世帯の１次取得者層及び当該地域の地縁の選好者の買換え層が中心。最寄駅から近いうえ建売分譲による供給が多いこともあり地価は強含む傾向があるが、直近では一般的要因の影響を受けて地価は弱含みである。需要の中心となる価格帯は、新築建売住宅で4, 000万円前後、戸建向け土地は@25万円/㎡前後で推移している。																							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は主として戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、その取引実態は居住の快適性や通勤の利便性、地縁性を選好条件として期待所得を制約条件とする自用・自住目的の取引が大半である。共同住宅等の収益用不動産もみられるもその賃貸需要は乏しくその収益性は低いため、収益価格は非適用とした。よって、取引実態にも合致しており実証的で説得力のある比準価格を採用し、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																							
(8) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		標準地番号		昭島 -15		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		地域要因		街路 0.0	
	公示価格		230,000 円/㎡		[100.4]		100		100		[101.0]		100		241,000			交通 0.0		交通 +3.0		交通 +3.0			
(9) 指定基準地の検討	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		地域要因		街路 -1.0			
	前年指定基準地の価格		244,000 円/㎡		[100.8]		100		100		[101.0]		244,000			交通 0.0		交通 +1.0		交通 +1.0					
					100		[102.0]		[100.0]		100					環境 0.0		環境 +2.0		環境 +2.0					
																画地 +2.0		行政 -2.0		行政 -2.0					
(10) 対象基準地の検討	①-1対象基準地の検討		☒ 継続 ☐ 新規		前年標準価格		240,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 新型コロナ禍にあつて、都心部商業地、実需に基づく住宅地等、いずれも地価は弱含みでありその程度は用途により斑模様である。														
	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		☐ 代表標準地 ☐ 標準地		標準地番号		公示価格		円/㎡		[地域要因] 戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。大規模な開発や宅地分譲等、特段の変動要因はない。一般的要因の影響を受けて直近の地価は弱含み。														
											[個別的要因] 接面方位にやや優位性があるが、ほぼ標準的な画地。個別的要因に変動はない。市場競争力は普通である。														
	②変動率		年間 +0.8 %		半年間 %																				