

## 鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月8日提出  
昭島(都)-7 宅地-1

|         |              |        |          |                |
|---------|--------------|--------|----------|----------------|
| 基準地番号   | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名      | 株式会社東京三田鑑定     |
| 昭島(都)-7 | 東京都          | 多摩第5   | 氏名       | 不動産鑑定士 新井 隆之 印 |
| 鑑定評価額   | 27,200,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 165,000 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5日 | (6)路線価 | [令和3年1月]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 130,000 円/㎡<br>倍 |
| (2)実地調査日   | 令和3年6月24日  | (5)価格の種類 | 正常価格     |        |                             |                  |
| (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                                              |                                                                                                                                                                                                                     | 昭島市緑町四丁目2604番7「緑町4-8-3」                            |                       |                                                                                |               | 地積 (㎡)           | 165 ( )        | 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) |                      |         |
|                             | 1:2.5                                                         | 住宅 W2                                                                                                                                                                                                               |                                                    | 一般住宅が建ち並び周辺に農地もある住宅地域 |                                                                                | 南東5.4m市道      | 水道、ガス、下水         | 拝島 1.2km       |         | (その他)                |                      |         |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                            |                                                                                                                                                                                                                     | 東 0 m、西 30 m、南 70 m、北 30 m                         |                       |                                                                                |               | 標準的使用            |                | 低層住宅地   |                      |                      |         |
|                             | 標準的画地の形状等                                                     |                                                                                                                                                                                                                     | 間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡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、5.4 m市道 | 交通施設             | 拝島駅 南方1.2km    |         | 法令規制                 | 1 低専 高度(1種) (40, 80) |         |
|                             | 地域要因の将来予測                                                     |                                                                                                                                                                                                                     | 当面は地域を大きく変容させる要因は特に見当たらないため、将来的にも現況のまま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 +4.0        |         |                      |                      |         |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                       |                                                                                                                                                                                                                     | 比準価格 165,000 円/㎡                                   |                       |                                                                                |               |                  |                |         |                      |                      |         |
|                             | 収益還元法                                                         |                                                                                                                                                                                                                     | 収益価格 71,200 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及び福生市の圏域で、特に強い代替・競争関係にある圏域は、JR青梅線沿線の駅徒歩圏の低層住宅地域である。需要者の中心は昭島市に居住する30代～40代の一次取得者で、より都心に近い立川市等からの転入者は少ない。JR青梅線「拝島」駅徒歩圏にあるものの、やや距離がある住宅地域に存し、需要は弱含んでいる。市場の中心価格帯は、土地で2000万円～2500万円程度、建売住宅で3000万円～4000万円程度である。  |                                                    |                       |                                                                                |               |                  |                |         |                      |                      |         |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 |                                                               | 対象地の最有効使用は低層住宅地であり、需要者は個人が中心であることから、取引事例比較法が最も適合している。採用した取引事例はJR青梅線「拝島」駅及び同線「昭島」駅勢圏の住宅地に係るものであり、規範性を有する。収益還元法については、近隣地域においては収益性よりも居住の快適性が重視されるため、低位に試算された。従って、比準価格を標準に、公示価格を規準とした価格、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。 |                                                    |                       |                                                                                |               |                  |                |         |                      |                      |         |
| (8) 公示価格を規準とした              | □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 昭島-4                                      |                                                                                                                                                                                                                     | 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               | 地域要因                 | 街路 -1.4 |
|                             | 公示価格 172,000 円/㎡                                              |                                                                                                                                                                                                                     | [ 100.0 ] 100                                      | 100 [ 104.0 ]         | 100 [ 104.6 ]                                                                  | [ 104.0 ] 100 | 164,000          |                | 交通 0.0  | 交通 +2.0              |                      |         |
| (9) 指定からの検討                 | 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   | 環境 0.0               | 地域要因                 | 環境 +4.0 |
|                             | 前年指定基準地の価格 244,000 円/㎡                                        |                                                                                                                                                                                                                     | [ 100.8 ] 100                                      | 100 [ 101.0 ]         | 100 [ 153.6 ]                                                                  | [ 104.0 ] 100 | 165,000          |                | 画地 +4.0 | 行政 0.0               |                      |         |
|                             |                                                               |                                                                                                                                                                                                                     |                                                    |                       |                                                                                |               |                  |                | 行政 0.0  | 行政 0.0               |                      |         |
|                             |                                                               |                                                                                                                                                                                                                     |                                                    |                       |                                                                                |               |                  |                | その他 0.0 | その他 0.0              |                      |         |
| (10) 対象基準地の前年の標準価格等         | -1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 166,000 円/㎡                      |                                                                                                                                                                                                                     |                                                    | 価格変動要因の形成状況           | [ 一般的要因 ] R2 / 7 ~ R3 / 4 の昭島市の土地取引件数は866件、前年同期間881件に対し減少している『土地取引規制基礎調査概況調査』。 |               |                  |                |         |                      |                      |         |
|                             | -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 ] 「拝島」駅から徒歩限界圏の住宅地域である。地域を大きく変容させる要因は見当たらないため、現状のまま推移するものと予測する。         |               |                  |                |         |                      |                      |         |
|                             | 変動率 年間 -0.6 % 半年間 %                                           |                                                                                                                                                                                                                     |                                                    |                       | [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。                                                         |               |                  |                |         |                      |                      |         |