

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
鑑定評価額	27,400,000 円		1㎡当たりの価格	166,000 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5日	(6)路線価	[令和4年1月]	130,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月24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	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(m ²)	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0m、西30m、南70m、北30m 標準的使用 低層住宅地												
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約15m、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	標準方位北、5.4m市道	交通施設	拝島駅南方1.2km 法令規制 1低専(40,80)高度(1種)							
	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	166,000 円/㎡				内訳	標準化補正						
	収益還元法	収益価格	71,100 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	代表標準地	標準地	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
	標準地番号	昭島-4	[100.3] 100	100 [104.0]	100 [104.6]	[104.0] 100	165,000	内訳	交通	0.0	環境	+4.0	行政	0.0
(9)指定基準地	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	地域要因	街路	-1.4
	前年指定基準地の価格	246,000 円/㎡	[101.2] 100	100 [101.0]	100 [154.9]	[104.0] 100	165,000	内訳	交通	0.0	環境	+7.4	行政	+38.0
(10)対前年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	165,000 円/㎡				価格変動要因の	[一般的要因] R3/7～R4/4の昭島市の土地取引件数は1051件、前年同期間892件に対し増加している『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	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。	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間	+0.6%	半年間	%									