

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	28,100,000 円		1㎡当たりの価格	170,000 円/㎡	

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3日	(6)路線価	[令和5年1月]	135,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月30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 (㎡)	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) (その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 30 m、南 70 m、北 30 m 標準の使用 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	標準方位北、5.4 m市道	交通施設	拝島駅 南方1.2km	法令規制	1低専 (40, 80) 高度(1種)		
(3) 最有効使用の判定	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	170,000 円/㎡			対象基準地の個別的要因	方位 +4.0			
	収益還元法	収益価格	70,800 円/㎡		対象基準地の個別的要因	方位 +4.0					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡			対象基準地の個別的要因		方位 +4.0			
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					対象基準地の個別的要因	方位 +4.0		
(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、需要は概ね横ばい程度。市場の中心価格帯は、土地で2500万円～3000万円程度、建売住宅で3500万円～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	街路 0.0	地域要因	街路 -1.4
	標準地番号	昭島-4	[101.2]	100	100	[104.0]	170,000	標準化補正	交通 0.0	環境 +3.0	行政 0.0
(9) 指定基準地	指定基準地番号	昭島(都)-9	[102.4]	100	100	[104.0]	169,000	標準化補正	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	249,000 円/㎡	100	[101.0]	[154.9]	100	169,000	標準化補正	交通 0.0	環境 +38.0	行政 +6.0
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格 166,000 円/㎡		R4/7～R5/4の昭島市の土地取引件数は1023件、前年同期間1055件に対し減少した『土地取引規制基礎調査概況調査』。		内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -1.4
	-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	前年標準価格 166,000 円/㎡		「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。			標準化補正	交通 0.0	環境 +7.4
(10) 対年標準価格等の前	代表標準地	標準地	前年標準価格 166,000 円/㎡		個別的要因		個別的要因に変動はない。		画地 +1.0	行政 +6.0	その他 0.0
	標準地番号	昭島(都)-9	前年標準価格 166,000 円/㎡		個別的要因		個別的要因に変動はない。		行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
(10) 対年標準価格等の前	公示価格	円/㎡	前年標準価格 166,000 円/㎡		個別的要因		個別的要因に変動はない。		その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0
(10) 対年標準価格等の前	変動率	年間 +2.4 %	前年標準価格 166,000 円/㎡		個別的要因		個別的要因に変動はない。		その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0
(10) 対年標準価格等の前	変動率	半年間 %	前年標準価格 166,000 円/㎡		個別的要因		個別的要因に変動はない。		その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0