

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社鉄谷不動産鑑定事務所
昭島（都） -8	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 鉄 谷 義 宏 印
鑑定評価額	18,600,000 円		1㎡当たりの価格	162,000 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2日	(6) 路線価	[令和 3年 1月] 路線価又は倍率	130,000 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		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		昭島市中神町二丁目428番5 「中神町2-35-35」				②地積 (㎡)	(115)	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 低専 (40, 80) 高度(1種) (その他)		
	1:2	住宅 W2	一般住宅が多く共同住宅も存する住宅地域	北5.3m市道	水道、ガス、下水	中神 1.3km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 20 m、北 20 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 115㎡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5.3m市道	交通施設	中神駅南西方1.3km	法令規制	1 低専 (40, 80) 高度地区1種
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は住宅地として熟成しており、当分の間、現状を維持するものと予測する。地価水準は、価格の二極化とコロナ禍による購買力の減退のため、弱含みで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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 162,000 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 青梅線沿線で、昭島市、福生市の圏域に存する既成の中小規模住宅地である。需要者は、同一需給圏及びその周辺の地域に居住する30代～40代の一次取得者層が大半を占め、より都心に近い地域からの転入者は少ない。駅徒歩圏外にあるため、価格二極化の中で不利な状況にあり、さらに、コロナ禍による景況感の悪化により、価格はやや弱含みである。需要の中心は120㎡の土地で1500万円、新築の戸建住宅で3000万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地周辺は、収益価格の前提となるマンションやアパート等の賃貸物件も見られるが、取引は自己居住用の戸建住宅取引が中心である。従って、収益価格は試算せず、自用目的での取引価格を反映した比準価格を採用し、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。決定にあたっては、多摩川沿いの利便性の劣る地域間のバランスに留意した。									
(8) 公規価示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		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	街路 0.0	地域要因 0.0
	標準地番号 昭島 -16								交通 0.0	交通 +4.0
(9) 指定からの検討	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	環境 0.0	環境 +8.0
	前年指定基準地の価格 244,000 円/㎡								画地 +2.0	行政 0.0
(10) 対象標準地の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 163,000 円/㎡		③価格変動要因の	一般的要因	金融緩和とコロナ禍による景況感の悪化の中で、需給環境は不安定である。					
	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/㎡				⑦内訳	行政 0.0	その他 0.0			
	②変動率 年間 -0.6 % 半年間 %					交通 0.0	交通 +9.0			
						環境 0.0	環境 +30.0			
								画地 +2.0	行政 +5.0	
								行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		