

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
鑑定評価額	18,700,000円		1㎡当たりの価格	163,000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4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10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	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	1 低専 (40,80) 高度(1種)
	③ 形状	④ 敷地の利用の現況	⑤ 周辺の土地の利用の現況	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)		
(2) 近隣地域	① 範囲	東 50m、西 50m、南 20m、北 20m		② 標準の使用	低層住宅地				
	③ 標準的画地の形状等	間口 約 8.0m、奥行 約 14.0m、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
(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	163,000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るものの、景気は持ち直しつつあり、価格は横這いである。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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 0.0 交通 +4.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 昭島 -16	[100.0]	100	100	[100.0]	162,000			
	公示価格 186,000円/㎡	100	[102.0]	[112.3]	100				
(9) 指定からの検地	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 0.0 交通 +9.0 環境 +30.0 行政 +5.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 246,000円/㎡	[101.2]	100	100	[100.0]	164,000			
	100	[102.0]	[148.8]	100					
(10) 対年ら対象標準地等の前	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 162,000円/㎡	③ 価格変動要因の 変動状況	[一般的] 従来からの金融緩和の影響と景気の持ち直しにより、需給関係は逼迫しつつある。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		[地域] 不動産価格の二極化の中で、当該地域は駅への接近性が劣るものの値頃感から、需要は強含みである。						
	② 変動率 年間 +0.6% 半年間 %		[個別] 個別的要因に変動はない。						