

(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5.3 m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、景気が緩やかに回復しているため、強含みで推移するものと予測する。															
(3) 最も有効使用の判定	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 167,000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、J R 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。需要者の可処分所得は伸びていないが、景気は緩やかに回復しており単価の低い駅徒歩圏内の不動産価格は強含みで推移している。需要の中心は120㎡の土地で2000万円、新築の戸建住宅で3500万円前後である。																
(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) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 昭島 -16				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	標準化補正	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	街路 0.0 交通 +4.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0				
	公示価格 190,000円／㎡				[100.9] 100	100 [102.0]	100 [112.3]	[100.0] 100	167,000		標準化補正	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	街路 0.0 交通 +9.0 環境 +30.0 行政 +5.0 その他 0.0				
(9) 指定からの基準地検討	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	標準化補正	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	街路 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 249,000円／㎡				[102.4] 100	100 [102.0]	100 [148.8]	[100.0] 100	168,000		標準化補正	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	街路 0.0 交通 +9.0 環境 +30.0 行政 +5.0 その他 0.0				
(10) 対年らの対象基準価格の等前か	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 163,000円／㎡				③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 従来からの金融緩和に変更はなく景気は緩やかに回復しているものの物価が上昇し、需要者の可処分所得が増えている。												
	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／㎡					[地域要因] 当該地域は駅への接近性が劣るものの、金融緩和と景気の緩やかな回復、さらに価格水準の値頃感から、需要は強含みである。												
	②変動率 年間 +2.5 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。												