

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定・調査事務所
昭島（都） -9	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 田中和弘
鑑定評価額	27,500,000円		1㎡当たりの価格	255,000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] 路線価又は倍率	200,000円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月26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	昭島市昭和田四丁目250番42「昭和町4-10-16」				②地積(㎡)	108	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住居(60,200)準防高度(2種)(その他)(70,160)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 15m、南 30m、北 30m			②標準的使用	低層住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0m、奥行 約 15.0m、規模 105㎡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、4m市道	交通施設	昭島駅南東方480m	法令規制	1住居(70,160)高度(2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 +2.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	255,000円/㎡															
	収益還元法	収益価格	121,000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「西立川」駅～「昭島」駅を最寄りとする徒歩圏内の住宅地域。主たる需要者は多摩中心部等への通勤者世帯の1次取得者層及び当該地域の地縁的選好者の買換え層が中心。最寄駅から近いうえ建売分譲による供給が多いこともあり地価は強含む傾向があるが、直近では一般的要因の影響を受けて地価は上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、新築建売住宅で4,000万円前後、戸建向け土地は@25万円/㎡前後で推移している。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は主として戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、その取引実態は居住の快適性や通勤の利便性、地縁性を選好条件として期待所得を制約条件とする自用・自住目的の取引が大半である。共同住宅等の収益用不動産もみられるもその収益性は低く、収益価格も低位に試算され、収益価格は参考にとどめた。よって、先の市場の特性を十分に踏まえたうえで、取引実態にも合致しており実証的で説得力のある比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 公示価格と価格とした	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	昭島 -12	② 時点修正	[101.2]	③ 標準化補正	100	④ 地域要因の比較	100	⑤ 個別的要因の比較	[102.0]	⑥ 対象基準地の規準価格(円/㎡)	255,000	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	252,000円/㎡		100	[102.0]	[100.0]	100											
(9) 指定基準地の検討	① 指定基準地番号					② 時点修正	[]	③ 標準化補正	100	④ 地域要因の比較	100	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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡		100	[]	[]	100	[]										
(10) 対年標準価格の検討	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 249,000円/㎡		③ 価格変動状況	[一般的要因] 金融情勢や物価変動等に不安定性が残るなか地価水準には回復傾向がみられるが、回復の程度は地域や用途、立地等により様ではない。 [地域要因] 戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。大規模な開発や宅地分譲等、特段の変動要因はない。一般的要因の影響を受けて足元の地価は上昇傾向。 [個別的要因] 接面方位にやや優位性があるが、ほぼ標準的な画地。個別的要因に変動はない。市場競争力は普通である。												
	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		<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 昭島 -12 公示価格 252,000円/㎡			② 変動率	年間 +2.4%	半年間 +1.2%										