

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月8日提出
昭島(都)-10 宅地-1

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)-10	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 新井 隆之 印
鑑定評価額	13,800,000 円	1㎡当たりの価格	120,000 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5日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	97,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月24日	(5)価格の種類	正常価格			
(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 昭島市福島町三丁目1455番37 「福島町3-10-38」				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		準工 (60, 200) 準防 高度(2種)										
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅のほか共同住宅等が混在する住宅地域	北4.7m市道	水道、 ガス、 下水	東中神 1.7km		(その他) (地区計画等) (70, 200)										
(2) 近隣地域	①範囲 東 60 m、西 60 m、南 30 m、北 30 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 10 m、奥行 約 12 m、規模		120 ㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4.7m市道	交通施設	東中神駅 南方1.7km	法令 規制	準工 高度(2種) (地区計画等) (70, 200) 準防										
	⑤地域要因の将来予測		当面は地域を大きく変容させる要因は特に見当たらないため、将来的にも現況のまま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		120,000 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青梅線沿線の駅バス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、都心により近い立川市等からの転入者は少ない。新奥多摩街道以南のバス圏の住宅地域に存し、周辺には事業所や作業所等が混在しているため、従来から需要は弱い。市場の中心価格帯は、土地で１５００万円程度、建売住宅で２０００万円～２５００万円程度である。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準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「昭島」駅バス圏で発生した類似性の高い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、近隣地域はバス圏の住宅地域に存し、収益性は低いことから採用しなかった。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	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	昭島-5	②時点修正	$\frac{100.0}{100}$	③標準化補正	100 $\frac{100}{[105.0]}$	④地域要因の比較	$\frac{100}{[138.4]}$	⑤個別的要因の比較	$\frac{100.0}{100}$	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	120,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.3 交通 +2.0 環境 +41.0 行政 -5.0 その他 0.0	
	公示価格		175,000 円/㎡																
(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	$\frac{100.8}{100}$	③標準化補正	100 $\frac{100}{[101.0]}$	④地域要因の比較	$\frac{100}{[202.4]}$	⑤個別的要因の比較	$\frac{100.0}{100}$	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	120,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -0.7 交通 +9.0 環境 +87.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格		244,000 円/㎡																
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 122,000 円/㎡			③価格変動要因		一般的要因 [] R2／7～R3／4の昭島市の土地取引件数は866件、前年同期間881件に対し減少している『土地取引規制基礎調査概況調査』。													
	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 [] 「東中神」駅バス圏の住宅地域で、周囲には住宅地のほか事業所等異質のものが混在する。地域を大きく変容させる要因は見当たらない。															
				個別的要因 [] 個別的要因に変動はない。															
	②変動率		年間 -1.6 %	半年間 %															