

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

| | | | | |
|----------|--------------|----------|-------------|--------------|
| 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 |
| 鑑定評価額 | 13,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 121,000 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5日 | (6)路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別 | 96,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和4年6月24日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 倍 |
| (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 | 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」 | | | | 地積 (㎡) | 115 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 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 | 範囲 | 東 60 m、西 60 m、南 30 m、北 30 m 標準的使用 低層住宅地 | | | | 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 | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 基準方位北、4.7 m市道 | 交通施設 | 東中神駅 南方1.7km | 法令規制 準工 高度(2種0m) 地区計画等 (70, 200) 準防 |
| | 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 | 121,000 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。新興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青梅線の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、近隣地域は駅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 | 代表標準地 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 内訳 | 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 |
| | 標準地番号 昭島-5 | [100.4] / 100 | 100 [105.0] | 100 [138.4] | [100.0] / 100 | 121,000 | 標準化補正 | 街路 +1.3 交通 +2.0 環境 +41.0 行政 -5.0 その他 0.0 |
| (9) 指定基準地 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格 (円/㎡) | 内訳 | 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 |
| | 昭島(都)-9 | [101.2] / 100 | 100 [101.0] | 100 [204.1] | [100.0] / 100 | 121,000 | 標準化補正 | 街路 -0.7 交通 +9.9 環境 +87.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| (10) 対前年標準価格等の前 | -1 対象基準地の検討 | 継続 新規 | | 価格変動要因 | [一般的要因] | R3/7~R4/4の昭島市の土地取引件数は1051件、前年同期間892件に対し増加している『土地取引規制基礎調査概況調査』。 | [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。 |
| | -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 | | | | | |
| | 前年標準価格 | 120,000 円/㎡ | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 +0.8 % | 半年間 % | | | | | |