

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月5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
鑑定評価額	14,400,000 円	1㎡当たりの価格	125,000 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 倍率種別	98,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月30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0m) 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			125,000 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	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 昭島-5	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.3 +2.0 +39.0 -5.0 0.0
	公示価格 177,000 円/㎡		[101.2] 100	100 [105.0]	100 [136.4]	[100.0] 100		125,000				
(9) 指定からの検討 基準地	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-0.7 +9.9 +85.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 249,000 円/㎡		[102.4] 100	100 [101.0]	100 [201.9]	[100.0] 100		125,000				
(10) 対象基準地の検討 標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 121,000 円/㎡			③価格 変動 要因	[一般的要因] R4/7～R5/4の昭島市の土地取引件数は1023件、前年同期間1055件に対し減少した『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。							
	②変動率 年間 +3.3 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							