

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社鉄谷不動産鑑定事務所
昭島（都） 5-1	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 鉄 谷 義 宏 印

鑑定評価額	38,300,000 円	1㎡当たりの価格	255,000 円／㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月2日	(6) 路線価	[令和 3年 1月] 路線価又は倍率	205,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月15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		昭島市松原町四丁目3 8 3 8 番2内「松原町4－1 4－1 0」				②地積 (㎡)	(150)	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		近商 (80, 300) 準防 高度 (3種)					
	1. 2 : 1	事務所 R C 3	中小規模の日用品小売店舗等が建ち並ぶ商業地域		南西9. 3m市道	水道、ガス、下水	拝島 100m		(その他) (90, 300)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 50m、南 50 m、北 30 m			②標準的使用		中層店舗兼共同住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 10. 0 m、奥行 約 15. 0 m、規模 150㎡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 9. 3 m市道	交通施設	拝島駅北西方 100m		法令規制 近商 (90, 300) 準防 高度地区3種					
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は商業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。地価水準はコロナ禍による収益性の低下のため、弱含みで推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定		中層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	なし						
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 269, 000 円／㎡										
		収益還元法		収益価格 149, 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、J R 中央線、青梅線沿線で、昭島市、福生市、日野市内の各駅に近接する近隣商業地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁性を持つ個人事業主や法人である。地価の二極化傾向のなかで拝島駅至近に位置するため、住宅利用での需要は旺盛であるが、コロナ禍の影響による賃料の低下や空室率の上昇により収益性は低下しているため、価格は弱含みである。需要の中心は、立地条件や規模により異なるため把握が困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、採用した各取引事例について個別の事情を含んでいるものの、市場の実態を反映した価格と言える。一方、収益価格は、需要者の多くが収益性から意思決定を行う場合の投資採算性を反映しているが、自用の可能性がある場合は価格が低く求められる傾向にある。従って、比準価格を重視し収益価格を比較考量し、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。なお、福生市商業地の地価や市内の路線商業地域とのバランスに留意した。												
(8) 公規価示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地			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		⑧地域要因	街路 0. 0 交通 -2. 0 環境 -4. 0 画地 0. 0 行政 0. 0 その他 0. 0	
	標準地番号 昭島 5-2									公示価格 242, 000 円／㎡			[99. 6] 100 [100. 0] [94. 1] [100. 0] 100	
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号 昭島 (都) 5-3			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		⑧地域要因	街路 0. 0 交通 0. 0 環境 0. 0 画地 0. 0 行政 0. 0 その他 0. 0	
	前年指定基準地の価格 430, 000 円／㎡									[100. 5] 100 [100. 0] [169. 8] [100. 0] 100			255, 000	
(10) 対年対象標準価格の等前か	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 261, 000 円／㎡				③価格変動要因の形成要因	一般的要因 金融緩和と政策のため不動産利回りは下落傾向にある一方、コロナ禍による景況感の悪化のため、収益性が低下している。								
	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、駅至近の住宅地としての利用が可能であるものの商業地としての収益性は悪化している。								
	②変動率 年間 -2. 3 % 半年間 %					個別的要因 個別的要因に変動はない。								