

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
鑑定評価額	38,600,000円		1㎡当たりの価格	257,000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4日	(6) 路線価	[令和4年1月]	205,000円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4年6月10日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

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3838番2内 「松原町4-14-10」				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	近商 (80,300) 準防 高度 (3種) (その他) 地区計画等 (90,300)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 50m、南 50m、北 30m		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 10.0m、奥行 約 15.0m、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	9.3m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 地区計画等								
(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	270,000円/㎡														
	収益還元法	収益価格	140,000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り、さらに景気が持ち直しつつあるため、収益性の向上が予測され、価格はやや上昇に転じている。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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	昭島 5-2	②時点修正	[100.3]	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	[100.0]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	256,000	⑦内訳	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	地域要因	街路 0.0 交通 -2.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	243,000円/㎡		100	[100.0]	[95.1]	100										
(9) 指定からの検査	① 指定基準地番号	昭島（都） 5-3		②時点修正	[100.7]	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	[100.0]	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	255,000	⑦内訳	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	地域要因	街路 +5.0 交通 0.0 環境 +48.0 行政 +10.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	432,000円/㎡		100	[100.0]	[170.9]	100										
(10) 対年ら対象標準価格の検査	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 255,000円/㎡			③価格変動要因の 変動状況	[一般的] 従来からの金融緩和の影響と景気の持ち直しにより、不動産利回りは低下傾向にある。 [地域] 当該地域は、駅至近の住宅地としての利用が可能であることと景気の持ち直しによる収益性の向上予測により価格は安定している。 [個別] 個別的要因に変動はない。												
	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 type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				②変動率	年間 +0.8%	半年間 %										