

|          |     |        |     |               |
|----------|-----|--------|-----|---------------|
| 基準地番号    | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社谷不動産鑑定    |
| 昭島(都)5-2 | 東京都 | 多摩第5   | 氏名  | 不動産鑑定士 谷 良介 印 |

|       |              |          |             |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 52,300,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 254,000 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] | 205,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和3年6月24日  | (5)価格の種類 | 正常価格     | 路線価又は倍率 | 倍率種別     | 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                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                  | 昭島市朝日町三丁目 1 0 3 7 番 6 外<br>「朝日町 3 - 7 - 1 8 」 |                                                                      |                 |                         | 地積<br>(㎡)                       | 206<br>( ) | 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<br>処理施設<br>状況        | 主要な交通施設との<br>接近の状況              |            | 近商<br>(80,300)<br>準防             |          |
|                                            | 1：1                                                                                                                                | 店舗兼住宅<br>R C 3                                                                                                                                                                                                                   | 店舗、共同住宅等が建ち<br>並ぶ路線商業地域                       |                                                                      | 北16 m<br>市道     | 水道、<br>ガス、<br>下水        | 中神300 m                         |            | 高度(3種)<br>(その他)<br><br>(100,300) |          |
| (2) 近隣地域                                   | 範囲                                                                                                                                 | 東 10 m、西 85 m、南 0 m、北 0 m                                                                                                                                                                                                        |                                               |                                                                      |                 | 標準的使用                   | 3 階建程度の店舗兼共同住宅地                 |            |                                  |          |
|                                            | 標準的画地の形状等                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                  | 間口 約 14 m、 奥行 約 14 m、                         |                                                                      | 規模              |                         | 200 ㎡程度、 形状 正方形                 |            |                                  |          |
|                                            | 地域的特性                                                                                                                              | 特記 特になし<br>事項                                                                                                                                                                                                                    |                                               | 街 1 6 m市道<br>路                                                       |                 | 交通 中神駅南西方300 m<br>施設    | 法令 近商<br>(100,300)<br>規制 高度(3種) |            |                                  |          |
|                                            | 地域要因の将来予測                                                                                                                          | 駅に近い幹線道路沿いに店舗、店舗併用共同住宅等が多い近隣型の商業地域である。地域内には格別の変動要因がないため、当面現状のまま推移するものと予測される。                                                                                                                                                     |                                               |                                                                      |                 |                         |                                 |            |                                  |          |
| (3) 最有効使用の判定                               | 3 階建程度の店舗兼共同住宅地                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                  |                                               |                                                                      |                 | (4) 対象基準地の<br>個別的<br>要因 | ない                              |            |                                  |          |
| (5) 鑑定評価の手法<br>の適用                         | 取引事例比較法                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                  | 比準価格 265,000 円 / ㎡                            |                                                                      |                 |                         |                                 |            |                                  |          |
|                                            | 収益還元法                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                  | 収益価格 190,000 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 青梅線各駅等を中心とする幹線道路沿いの地域と判定した。主な需要者は店舗や事務所等の敷地として利用する者のほか、賃貸マンション等の経営を目的とする地場の中小企業等と見られる。繁華性は乏しいが駅に近い<br>ため、近隣住民の買回り品等を扱う店舗の需要が見込まれる。一方、利便性が高いためマンション需要の観点から投資家等の需要も見込める。2 0 0 ㎡前後の規模で、土地取引の中心価格帯は概ね 2 5 万円 / ㎡前後と把握される。 |                                               |                                                                      |                 |                         |                                 |            |                                  |          |
| (7) 試算価格の調整・<br>検証及び鑑定評価<br>額の決定の理由        |                                                                                                                                    | 比準価格は、比較的近傍の幹線道路沿いの実際の取引事例を中心に試算されている。収益価格は最有効使用に合致する<br>価格で、比準価格との乖離を生じたが、価格決定に当たり、考慮すべき価格と考えられる。両試算価格を再吟味した結<br>果、本件では実際の土地取引から試算した比準価格の信頼性がより高いものと認められる。従って、比準価格を重視し<br>、収益価格を考慮に入れ、指定基準地価格及び周辺公示地価格との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を決定した。    |                                               |                                                                      |                 |                         |                                 |            |                                  |          |
| (8) 公規価<br>示価格<br>と格し<br>をた                | □代表標準地 ■ 標準地<br>標準地番号 昭島 5 - 2                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                  | 時点<br>修正                                      | 標準化<br>補正                                                            | 地域要<br>因の比<br>較 | 個別的要<br>因の比<br>較        | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円 / ㎡)       | 内<br>訳     | 標 街路 0.0                         | 地 街路 0.0 |
|                                            |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                  |                                               |                                                                      |                 |                         | 準 交通 0.0                        |            | 域 交通 0.0                         |          |
|                                            |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                  |                                               |                                                                      |                 |                         | 化 環境 0.0                        |            | 要 環境 -6.0                        |          |
|                                            |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                  |                                               |                                                                      |                 |                         | 補 画地 0.0                        |            | 因 行政 0.0                         |          |
| (9) 指か<br>定ら<br>基の<br>準検<br>地討             | 指定基準地番号 昭島(都) 5 - 3                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                  | 時点<br>修正                                      | 標準化<br>補正                                                            | 地域要<br>因の比<br>較 | 個別的要<br>因の比<br>較        | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円 / ㎡)       | 内<br>訳     | 標 街路 0.0                         | 地 街路 0.0 |
|                                            |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                  |                                               |                                                                      |                 |                         | 準 交通 0.0                        |            | 域 交通 +5.0                        |          |
|                                            |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                  |                                               |                                                                      |                 |                         | 化 環境 0.0                        |            | 要 環境 +55.0                       |          |
|                                            |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                  |                                               |                                                                      |                 |                         | 補 画地 0.0                        |            | 因 行政 +5.0                        |          |
| (10) 対年<br>象標の<br>基準検<br>準価討<br>地格の等<br>前か | - 1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 256,000 円 / ㎡<br>- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)<br>である場合の検討<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円 / ㎡ |                                                                                                                                                                                                                                  | 価 変<br>格 動<br>形 状<br>成 況<br>要 因<br>の          | 〈 一般的 〉 昨年引き続き、年明けからも感染症に伴う緊急事態宣言が発出され、先行きは不透明感を増し、経済の回復に足踏み状態が続く。   |                 |                         |                                 |            |                                  |          |
|                                            |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                  |                                               | 〈 地 域 〉 幹線道路沿いの住商混在地域。近年は店舗需要は限定的である。駅に近く利便性が高いためマンション用地としての需要はあり得る。 |                 |                         |                                 |            |                                  |          |
|                                            |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                  |                                               | 〈 個別的 〉 個別的要因の変動は特になし。                                               |                 |                         |                                 |            |                                  |          |
|                                            | 変動率 年間 -0.8 % 半年間 %                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                  |                                               |                                                                      |                 |                         |                                 |            |                                  |          |