別記様式第６

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） 5－2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社総合企画
昭島（都） 5－2	東京都	多摩第５分科会	氏名	不動産鑑定士 南 寛章

鑑定評価額	54,000,000 円	１㎡当たりの価格	262,000 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	205,000 円／㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 5年 6月 26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	昭島市朝日町三丁目１０３７番６外 「朝日町３－７－１８」			②地積（㎡）	206 （ ）	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）
1:1	店舗兼住宅 ＲＣ３	店舗、共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域	北16m市道	水道 ガス 下水	中神 300m	（その他） (90,300)

(2) 近隣地域

①範囲	東 10ｍ、西 85ｍ、南 0ｍ、北 0ｍ			②標準的使用	３階建程度の店舗兼共同住宅地		
③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 ｍ、 奥行 約 14.0 ｍ、 規模 200 ㎡程度、 形状 正方形						
④地域的特性	特記事項	特になし	街路	１６ｍ市道	交通施設	中神駅南西 300m	法令規制 近商(100,300) 準防 高度（３種）
⑤地域要因の将来予測	ＪＲ青梅線中神駅に近い幹線道路沿いに店舗、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ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)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用		
取引事例比較法	比準価格	262,000 円／㎡
収益還元法	収益価格	162,000 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青梅線各駅に近く幹線道路沿いの普通商業地域や住商混在地域である。主な需要者は店舗等の経営を目論む個人事業者や収益物件の取得を目的とする不動産業者等が想定される。また繁華性には乏しいものの駅に近く利性が高いことからマンション建設用地として不動産開発業者や投資家等の需要も見込まれる。価格の中心は規模等により異なり把握が困難であるが、２００㎡程度で概ね２６万円／㎡前後と判断される。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

対象標準地の典型的な需要者は店舗等の経営を目論む個人事業者や収益物件の取得を目的とする不動産業者等であり同一需給圏内において複数の取引事例を収集し得たことから比準価格の規範性は高いものと判断した。一方近隣地域は繁華性に劣り自用目的の場合収益性は低く求められている可能性があり収益価格の規範性は低いものと判断した。以上から、比準価格を標準とし収益価格を参考の上、指定基準地価格との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を決定した。

(8) 公示価格を規準とした価格

① □代表標準地 ■標準地 標準地番号 昭島 5－2	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		⑦内訳 地域要因	
公示価格 246,000 円／㎡	[100.6] / 100	100 / [100]	100 / [94.0]	[100] / 100	263,000	街路	0.0	街路	0.0
						交通	0.0	交通	0.0
						環境	0.0	環境	−6.0
						画地	0.0	行政	0.0
						行政	0.0	その他	0.0
						その他	0.0		

(9) 指定基準地からの検討

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		⑦内訳 地域要因	
前年指定基準地の価格 435,000 円／㎡	[102.3] / 100	100 / [100]	100 / [170.0]	[100] / 100	262,000	街路	0.0	街路	0.0
						交通	0.0	交通	+9.0
						環境	0.0	環境	+50.0
						画地	0.0	行政	+4.0
						行政	0.0	その他	0.0
						その他	0.0		

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格 256,000円／㎡

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／㎡

②変動率 年間 +2.3％ 半年間 ％

③価格形成要因の変動状況

［一般的要因］ 世界的な金融引締め等が景気を下押しするリスクとなっており、物価上昇、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要がある。

［地域要因］ 駅に近い幹線道路沿いの住商混在地域。繁華性が弱く店舗用地としての需要は限定的であるが、マンション用地等の需要が見込まれる。

［個別的要因］ 個別的要因の変動は特にない。