

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等					昭島市昭和町五丁目228番8「昭和町5-10-17」					②地積(㎡)		196()		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				商業(80,400)防火								
	1:1.5		店舗兼共同住宅RC6		中層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地域		北(駅前広場)市道		水道 ガス 下水		昭島駅前広場接面				(その他)(100,400)								
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 0 m、北 0 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 12.0 m、奥行 約 16.0 m、					規模		190 ㎡程度、形状 長方形													
	④地域的特性		特記		特にない		街路		北(駅前広場)市道		交通施設		昭島駅前広場接面		法令規制		商業(100,400)防火						
			事項				路																
	⑤地域要因の将来予測		昭島駅前において中層の店舗ビルや共同住宅が建ち並ぶ商業地域であり、今後も商業地としての一定の繁華性を維持しつつ推移するものと予測される。																				
(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		ない											
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		440,000 円/㎡																	
		収益還元法		収益価格		308,000 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		同一需給圏は昭島市、立川市及び日野市等の圏域に存する駅近の商業地域である。需要者は中層の店舗付共同住宅の建築を目的とする不動産開発業者や規模によっては自用目的の個人事業者等が想定される。地価はコロナ感染拡大により一時的に下落したものの、今後横ばい若しくは若干の上昇傾向にあると思われる。市場参加者は交通接近性や顧客の流動状態等の繁華性を重視するものと史料され、また取引価格帯については用途や規模により異なり価格帯の幅は広い。																					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は複数の近時の取引事例を比較検討して求められ、取引市場の実勢が反映され相対的信頼性に優る。一方、対象地は駅前商業地であるが画地規模が小さく、同一需給圏内の他の商業地と比較して繁華性は低く、近隣地域で元本価格に見合う賃料水準を収受しえないことから、比準価格と比較して低位に試算されたものと史料される。よって比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、公示価格を規準とした価格との検討をふまえ鑑定評価額を上記の通り決定した。																					
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号		昭島 5-1		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		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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格		430,000 円/㎡		[100.5] 100		[100]		[100]		[100]		432,000										
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号				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		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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡				[] 100		[100]		[]		[]		[] 100										
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規					③ 変動状況の要因					[一般的要因] 新型コロナウイルス収束が遅れ、個人消費及び企業収益が悪化し、感染収束の見通しが不透明により早期の景気回復は見込めないと思われる。												
	前年標準価格 430,000 円/㎡										[地域要因] コロナ禍で価格下落圧力は強いが、昭島駅南口の駅前商業地域かつ江戸街道に面しており、店舗及び住宅の一定需要が認められる。												
	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 昭島 5-1 公示価格 430,000 円/㎡										[個別的要因] 個別的要因に変動なし。												
	②変動率 年間 +0.5 % 半年間 +0.5 %																						