

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） 5－3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鴻池組
昭島（都） 5－3	東京都	多摩第 5 分科会	氏名	不動産鑑定士 藤川 健一

鑑定評価額	87,200,000 円	1 ㎡当たりの価格	445,000 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	350,000 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		昭島市昭和町五丁目 2 2 8 番 8 「昭和町 5－1 0－1 7」				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 R C 6		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											
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		450,000 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 るものと思料され、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思料される。よって比準価格を重視し、 収益価格を比較考量し、代表標準地の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 とした	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 440,000 円/㎡		[101.1] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	445,000						
(9) 指定 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 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	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 前年標準価格 435,000 円/㎡				③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因]		新型コロナウイルスが収束しつつあるが、海外景気の見通し不透明及び物価上昇が景気を押し下げ、景気回復のテンポは緩やかと思われる。					
	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 440,000 円/㎡					[地域要因]		コロナ禍による価格下落圧力はあったが、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。					
						[個別的要因]		個別的要因に変動なし。					
	②変動率	年間	+2.3 %	半年間		+1.1 %							