

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） 9－1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社清水総合鑑定事務所
昭島（都） 9－1	東京都	多摩第五分科会	氏名	不動産鑑定士 清水達也
鑑定評価額	90,900,000 円		1㎡当たりの価格	158,000 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	125, 000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		昭島市武蔵野三丁目35番「武蔵野3-2-20」				②地積(㎡)	575	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		準工(60,200)準防高度(2種)			
	1.5:1	作業所兼事務所S3	大中規模工場、作業所等が建ち並ぶ工業地域	南西6m市道	水道下水	中神1.3km		(その他)(70,200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 0 m、北 20 m			②標準的使用	工場、作業所兼事務所または共同住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 500 ㎡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	6 m市道	交通施設	中神駅北方1.3km	法令規制	準工(70,200)準防高度(2種)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は工場、作業所等が建ち並ぶ工業地域であるが、コロナ禍において、流通業務地区を中心に工業系用途全般の需要は強く、その影響が縮小された昨今も、短期的には地価は上昇傾向で推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	工場、作業所兼事務所または共同住宅地					(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	158,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	73,500 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及び周辺市を中心とした多摩全域の工業地域及び用途混在地域。需要者の中心は同一需給圏内の交通アクセス利便性及び工業環境を重視する事業者である。基準地は工場、作業所兼事務所等の混在する工業地域であるが、準工業地域内にあるため、用途多様性が認められる。昨今のコロナ禍等の影響を受ける経済情勢下でも工場地の地価は安定している。中心となる価格帯については、用途に多様性があり、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	当該地域は、工場、作業所、事務所等により形成された工業地域である。自用目的の取引が多く、比準価格の試算においては取引事例を広範囲に収集した。また、収益還元法も適用したが、収益性と不動産価格の関連性が希薄なことから、比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。決定にあたっては、共同住宅への利用可能性も踏まえ、住宅地との価格水準バランスに留意した。										
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	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 +2.0 交通 +1.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 昭島 9-1					158,000					
(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 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/㎡										
(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価格形成要因の変動状況	[一般的要因] コロナ禍の影響縮小により、不動産市場も回復基調にあり、工業地の需給は底堅い。						
	前年標準価格 150,000 円/㎡				[地域要因] 工業地域の土地の潜在需要は底堅く、コロナ禍の影響下においても地価は堅調、その影響が縮小した昨今も地価は上昇基調にある。						
	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				[個別的要因] 市場競争力を増減させる要因は特になく、ほぼ標準的である。						
	標準地番号 公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 +5.3 %	半年間 %								