

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		昭島市松原町一丁目3556番130 「松原町1－34－12」				②地積 (㎡)	110	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		1 低専 (40, 80) 高度(1種)			
	1.2:1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅 を中心とする住宅地 域	北西4m市道	水道 ガス 下水	昭島 650m		(その他)			
(2) 近隣 地域	①範囲	東 5 m、西 15 m、南 45 m、北 5 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、 奥行 約 9.0 m、 規模 100 m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 市道	基準方位北、4 m	交通 施設	昭島駅南西方 650m	法令 規制	1 低専(40, 80) 高度(1種)		
	⑤地域要因の 将来予測	当該地域は戸建住宅を中心とした住宅地域であり、当分の間、現状のまま、推移するものと予測される。地価水準は景気回復を背景に上昇傾向にあるものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位		+1.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		232,000 円／㎡							
	収益還元法	収益価格		／ 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のうちJR青梅線各駅を利用駅とする地域に存する住宅地。需要の中心は都心方面の通勤者市内及び隣接市の居住者である。駅徒歩圏の需要は強く、供給が恒常的に少ないため、地価の上昇圧力は強い。土地は総額2500万円程度、新築戸建住宅で4500万円～5500万円程度での価格帯が主流である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域及びその周辺は、既存の住宅地域で、アパート等の賃貸物件も散見されるが、対象地の画地規模がやや小さく、また容積率も低いため、投資採算性の観点から賃貸住宅の想定が困難であることから、収益還元法は非適用とした。自用目的での取引が中心であり、取引の実態を反映した実証的で説得力のある比準価格を標準とし、指定基準地等との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示 標準 とした 価格を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 +2.0 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 +4.0 その他 0.0
	標準地番号 昭島 - 6					232,000					
(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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 +3.0 環境 +7.0 行政 +4.0 その他 0.0
	昭島（都） - 9					233,000					
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 不動産市場は物価高、金融政策等を背景に上昇基調にあるが、トランプ関税等不安定要素もあり、不動産市場はやや流動的である。						
	前年標準価格 225,000 円／㎡				[地域要因] 昭島駅徒歩圏の不動産市場は、建築費高騰等から土地建物の総額が上昇、その影響で駅徒歩圏外も住宅地の需要が強くなっている。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 北西方位の土地であり、その立地から、一般住宅地としての市場競争力に劣る面は見当たらない。						
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡										
	②変動率	年間 +3.1 %	半年間 %								