

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月3日	(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	145,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月24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					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		昭島市宮沢町二丁目230番32 「宮沢町2-20-11」				②地積 (㎡)		(194)		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 (50,100) 準防 高度(1種) (その他) (60,100)					
	1.5:1	住宅 W2	中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域	北西6m市道	水道、ガス、下水	昭島 1.4km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 0m、西 20m、南 30m、北 40m			②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 15.0m、奥行 約 13.0m、規模 200㎡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	基準方位北6m市道	交通施設	昭島駅南方 1.4km	法令規制	1低専 (50,100) 準防 高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は住宅地として熟成しており、当分の間、現状を維持するものと予測する。地価水準は、景気が緩やかに回復しており、やや強含みで推移するものと予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	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 183,000円/㎡									
	収益還元法		収益価格 37,800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青梅線沿線で、昭島市、福生市の圏域に存する既成の中小規模住宅地である。需要者は同一需給圏及びその周辺の地域に居住する30代～40代の一次取得者層が大半を占め、より都心に近い地域からの転入者は少ない。米国の通商政策等による不透明感はあるものの景気は緩やかに回復しており、金融緩和が継続されていることから、価格は強含みで推移している。需要の中心は立地条件や規模により大きく異なるため、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	対象地周辺は、収益価格の前提となるマンションやアパート等の賃貸物件も見られるが、取引は自己居住用の戸建住宅取引が中心である。従って、収益価格を参考としながらも、自用目的での取引価格を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。決定にあたっては、対象地が市内では比較的街路条件が優ることや駅至近の住宅地と多摩川沿いに存する住宅地との中間の価格水準であることに留意した。											
(8) 規 則 価 格 公 示 価 格 と し た	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	地域 0.0	街路 -3.0	
	標準地番号 昭島 -2								交通 0.0	交通 +3.0		
	公示価格		[101.5]	100	100	[101.0]		環境 0.0	環境 +7.0			
	197,000円/㎡		100	[105.0]	[104.8]	100	184,000	画地 +5.0	行政 -2.0			
								行政 0.0	その他 0.0			
								その他 0.0				
(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	街路 0.0	地域 0.0	街路 -3.0	
	昭島(都) -9								交通 0.0	交通 +9.0		
	前年指定基準地の価格		[103.1]	100	100	[101.0]		環境 0.0	環境 +34.0			
	261,000円/㎡		100	[102.0]	[145.9]	100	183,000	画地 +2.0	行政 +3.0			
								行政 0.0	その他 0.0			
								その他 0.0				
(10) 対 年 間 標 準 価 格 の 検 討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 178,000円/㎡			③価格形成要因の 変動状況	[一般的] 米国の通商政策等による不透明感はあるものの景気は緩やかに回復しているが、物価や長期金利の上昇で実質賃金は上昇していない。							
	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 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域] 建物建築費が上昇しているものの、総額が需要者の可処分所得を超える水準に達していないため、需要はやや強含みである。							
	②変動率 年間 +2.8% 半年間 %				[個別的] 個別的要因に変動はない。							