

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月4日提出  
昭島(都)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京三田鑑定
昭島(都)-2	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 新井 隆之
鑑定評価額	29,500,000 円		1㎡当たりの価格	227,000 円/㎡

## 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 倍率種別	185,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月24日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	所在及び地番並びに 「住居表示」等				昭島市玉川町五丁目 9 1 7 番 5 「玉川町 5 - 5 - 2 7」				地積 (㎡)	130 ( )	法令上の規制等							
	形状		敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況		供給 処理施 設状況		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		住宅 L S2		中小規模一般住宅が 建ち並ぶ住宅地域		南西4m市道		水道、 ガス、 下水		東中神 900m		(その他)					
(2) 近隣 地域	範囲		東 40 m、西 10 m、南 20 m、北 0 m				標準的使用		低層住宅地									
	標準的画地の形状等			間口 約 10 m、奥行 約 13 m、規模			130 ㎡程度、形状 長方形											
	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、4 m 市道		交通 施設		東中神駅 南西方900m		法令 規制		1 低専 高度(1種) ( 40, 80 )	
	地域要因の 将来予測		当面は地域を大きく変容させる要因は特に見当たらないため、将来的にも現況のまま推移するものと予測する。															
(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    +4.0						
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 227,000 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および福生市の圏域で、特に強い代替・競争関係にある圏域は、ＪＲ青梅線沿線の駅徒歩圏の低層住宅地域である。需要者の中心は昭島市に居住する３０代～４０代の一次取得者で、より都心に近い立川市等からの転入者は少ない。昭島市の取引件数は増加しており、ＪＲ青梅線「東中神」駅徒歩圏の土地需要は底堅く推移している。市場の中心価格帯は、土地で２０００万円～３０００万円程度、建売住宅で３５００万円～４５００万円程度である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象地の最有効使用は低層住宅地であり、主な需要者は個人であり、取引事例比較法が最も適合している。採用した取引事例はＪＲ青梅線「中神」駅、同線「東中神」駅徒歩圏の住宅地に係るものであり、規範性を有する。収益還元法については、画地規模が小さく効率的な賃貸住宅の経営が難しかったため、採用しなかった。本件においては、比準価格を標準に、公示価格を規準とした価格、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。																
(8) 公示標準価格を とした	代表標準地 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	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 +2.6 環境 -6.0 行政 +6.0 その他 0.0						
	標準地番号 昭島-17  公示価格 220,000 円/㎡		[ 101.6 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 102.2 ]	[ 104.0 ] 100	223,000											
(9) 指定からの 検討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 0.0 交通 +4.4 環境 +11.0 行政 +6.0 その他 0.0						
	昭島(都)-9  前年指定基準地の価格 261,000 円/㎡		[ 103.1 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 122.8 ]	[ 104.0 ] 100	226,000											
(10) 対象標準 価格等 の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 220,000 円/㎡				価格 変動 要因 の 形 成	[ 一般的要因 ] R5 / 5 ～ R6 / 4 の昭島市土地取引件数は1530件、前年同期間1114件に対し増加している『土地取引規制基礎調査概況調査』。												
	-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 公示価格 円/㎡					[ 地域要因 ] 東中神駅徒歩圏の住宅地域に存し、需要は底堅い。地域を大きく変容させる要因は見当たらず、現状のまま推移するものと予測する。												
	変動率 年間 +3.2 % 半年間 %					[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。												