

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） - 3 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） - 3	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	18,400,000 円	1㎡当たりの価格	147,000 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	120,000 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	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		昭島市大神町三丁目 5 5 7 番 1 1 「大神町 3 - 1 0 - 1 2」				②地積 (㎡)	125	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)			
	2:1	住宅 W 2		小規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域		東5m私道		水道 下水	昭島 1. 7km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 20 m、南 30 m、北 20 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 16.0 m、奥行 約 8.0 m、規模 125 ㎡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、5 m 私道		交通施設	昭島駅南方 1. 7km		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 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 147,000 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内 J R 青梅線沿線を中心とする駅徒歩圏外の住宅地域。需要者の中心は、昭島市及び周辺市居住の 3 0 代から 4 0 代の第一次取得者層である。近隣地域の住環境は概ね良好であるが、最寄り駅から距離があり、交通接近条件に劣る地域である。駅徒歩圏の地価上昇による同圏域の割安感から需要が強まり、上昇傾向にある。土地は総額 1 5 0 0 万円から 2 0 0 0 万円、新築戸建住宅で総額 3 5 0 0 万円から 4 0 0 0 万円程度が需要の中心である。												
(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、駅徒歩圏外の住宅地域であり、アパート等の賃貸物件も散見されるが、税務対策目的等が主であり、投資採算性を確保できる規模にもないことから、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) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	昭島 - 11	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	公示価格 177,000 円/㎡		[ 101.5 ] / 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 122.6 ]	[ 102.0 ] / 100	147,000	交通 0.0		交通 +2.0	環境 +19.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号 昭島 (都) - 9			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	地域要因	街路 -1.0
	前年指定基準地の価格 261,000 円/㎡			[ 103.1 ] / 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 182.9 ]	[ 102.0 ] / 100	147,000		交通 0.0	交通 +11.0	環境 +60.0	行政 +4.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規				③ 価格変動要因の形成要因		[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、不動産市場は不透明感がある。						
	前年標準価格 140,000 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の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] 東方位の土地であり、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 +5.0 %	半年間 %										