

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社鉄谷不動産鑑定事務所
昭島（都） -8	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 鉄谷 義宏
鑑定評価額	20,400,000 円		1㎡当たりの価格	177,000 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]	140,000 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		路線価又は倍率	
					倍率種別	
(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		昭島市中神町二丁目4 2 8 番5 「中神町2－3 5－3 5」				②地積 (㎡)	(115)	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) (その他)				
	1:2	住宅 W2	一般住宅が多く共同住宅も存する住宅地域	北5. 3m市道	水道、ガス、下水	中神 1. 3km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 20 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 8. 0 m、奥行 約 14. 0 m、規模 115㎡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. 3 m市道	交通施設	中神駅南西方 1. 3km	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 0. 0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 177, 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、J R 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3 0 代～4 0 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、収益価格は試算せず、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、多摩川沿いの利便性の劣る地域間のバランスに留意した。										
(8) 規価示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 昭島 -16		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	0. 0	地域要因	0. 0
	公示価格 197, 000 円／㎡		[101. 5] 100	100 [102. 0]	100 [111. 3]	[100. 0] 100	176, 000		街路交通環境画地行政その他	0. 0 0. 0 0. 0 0. 0 0. 0 0. 0	街路交通環境行政その他	0. 0 +4. 0 +7. 0 0. 0 0. 0
(9) 指定からの基準地検討	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	0. 0	地域要因	-2. 0
	前年指定基準地の価格 261, 000 円／㎡		[103. 1] 100	100 [102. 0]	100 [148. 1]	[100. 0] 100	178, 000		街路交通環境画地行政その他	0. 0 0. 0 0. 0 +2. 0 0. 0 0. 0	街路交通環境行政その他	+9. 0 +32. 0 +5. 0 0. 0
(10) 対年象標準価格の等前か	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 172, 000 円／㎡			③価格変動状況要因の	[一般的要因] 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。 [地域要因] 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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	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／㎡											
	②変動率 年間 +2. 9 % 半年間 %											