

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）－10 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）－10	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	15,800,000 円	1㎡当たりの価格	137,000 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	105,000 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		昭島市福島町三丁目1455番37 「福島町3-10-38」				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		準工 (60,200) 準防 高度(2種)
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅のほか共同 住宅等が混在する住 宅地域		北4.7m市道		水道 ガス 下水	東中神 1.7km		(その他) 地区計画等 (70,200)
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 60 m、南 30 m、北 30 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 10.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記	特記すべき事項はない		街 路	基準方位北、4.7 m市道	交通 施設	東中神駅南方 1.7km	法令 規制	準工(70,200) 準防 高度(2種) 地区計画等	
		事項									
	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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格		137,000 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。新奥多摩街道以南のバス便利用地域に存し、周辺地域は、事業所等が散見され、市域において住宅地価格水準は低い。土地は総額1500万円～2000万円程度、新築戸建住宅で3000万円～4000万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、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、標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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +2.0 交通 +2.0 環境 +32.0 行政 -5.0 その他 0.0
	標準地番号 昭島 -5										
		公示価格 185,000 円/㎡	[101.1] 100	100 [105.0]	100 [130.5]	[100] 100	136,000				
(9) 指定 からの検討 基準地	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 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-										
		前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(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 状況		[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 130,000 円/㎡				[地域要因] 東中神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] 北方位の土地であるが、事業所等も見られる環境から、一般住宅地としての市場競争力にやや劣る。						
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 +5.4 %			半年間 %						