

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） 5-3	東京都	多摩第 5	氏名	不動産鑑定士 鉄谷 義宏

鑑定評価額	93, 100, 000 円	1㎡当たりの価格	475, 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]	370,000 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					昭島市昭和町五丁目 2 2 8 番 8 「昭和町 5－1 0－1 7」					②地積 (㎡)	( 196 )	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					商業 (80, 400) 防火 (その他) (100, 400)		
	1:1.5	店舗兼共同住宅 R C 6	中層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地域	北道 (駅前広場) 市道	水道、ガス、下水	昭島駅前広場接面							
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 0 m、北 0 m					②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 190㎡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	北道 (駅前広場) 市道	交通施設	昭島駅前広場接面		法令規制	商業 (100, 400) 防火		
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は商業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、物価が上昇しているため、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	中層店舗兼共同住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 527,000 円／㎡										
	収益還元法		収益価格 137,000 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 中央線、青梅線沿線で、立川市、昭島市、福生市の各駅に近接する普通商業地域または近隣商業地域。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁性を持つ個人事業主や法人から、全国規模で展開している事業者に移行しつつある。長期金利が上昇しているものの、駅前広場に面する希少性の高さ、景気の緩やかな回復とインフレの進行により、価格はやや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	比準価格は、採用した各取引事例について、個別の事情を含んでいるものの、市場の実態を反映した価格と言える。一方、収益価格は、需要者の多くが収益性から意思決定を行い、投資採算性を反映しているが、自用の可能性がある場合は低く求められる傾向にある。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、J R 青梅線沿線の商業地域や駅北側の商業地域とのバランスに留意した。												
(8) 規価示価格とした	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 昭島 5-1			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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 468,000 円／㎡			[ 101.5 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 100.0 ]	[ 100.0 ] 100	475,000		その他			
(9) 指定からの基準地検討	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	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			その他			
(10) 対年象標準価格の等前か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 460,000 円／㎡				③価格変動状況 形成要因の	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収益性は不安定である。							
	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 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 昭島 5-1 公示価格 468,000 円／㎡					地域要因 当該地域は昭島駅の駅前広場に面する希少性のある地域で、金融緩和により投資需要は大きい。							
						個別的要因 個別的要因に変動はない。							
	②変動率 年間 +3.3 % 半年間 +1.5 %												