別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 8 年地価調査）

令和　8年　7月　3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	30,600,000 円	１㎡当たりの価格	235,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　8年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　8年　7月　2日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	195,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 24日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	昭島市玉川町五丁目９１７番５「玉川町５－５－２７」				②地積 (㎡)	130 ( )	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)
1:2	住宅 ＬＳ2	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

①範囲	東　40　m、西　10　m、南　20　m、北　0　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 m、奥行 約　13 m、規模　130 ㎡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、４ｍ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)
⑤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	235,000 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」駅徒歩圏の低層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いため、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) 公示価格を規準とした価格

①□代表標準地 ■標準地 標準地番号	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳			地域要因	
昭島-17						標準化補正	街路	0.0		街路 0.0
公示価格	[101.8]	100	100	[104.0]	234,000		交通	0.0		交通 +2.6
230,000 円/㎡	100	[102.0]	[102.2]	100			環境	0.0		環境 -6.0
							画地	+2.0		行政 +6.0
							行政	0.0		その他 0.0
							その他	0.0		

(9) 指定基準地からの検討

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			地域要因	
昭島(都)-9						標準化補正	街路	0.0		街路 0.0
前年指定基準地の価格	[104.5]	100	100	[104.0]	233,000		交通	0.0		交通 +4.4
269,000 円/㎡	100	[102.0]	[122.8]	100			環境	0.0		環境 +11.0
							画地	+2.0		行政 +6.0
							行政	0.0		その他 0.0
							その他	0.0		

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1 対象基準地の検討
■ 継続　□ 新規
前年標準価格　227,000 円/㎡
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
公示価格　円/㎡
②変動率　年間　+3.5 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 景気は緩やかに回復しており、雇用・所得環境の改善や政策の効果が期待されるが、中東情勢や金融市場の変動の影響に注視すべきである。

[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。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。