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）　－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	19,300,000 円	１㎡当たりの価格	154,000 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］路線価又は倍率	125,000 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		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５５７番１１「大神町３－１０－１２」				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 Ｗ２	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　50ｍ、西　20ｍ、南　30ｍ、北　20ｍ			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	特記事項はない	街路	基準方位北、５ｍ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　154,000 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ＪＲ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３０代から４０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１５００万円から２５００万円、新築戸建住宅で総額３５００万円から４５００万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、指定基準地等との検討を踏まえ、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									
昭島　－11						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
公示価格	[102.3] / 100	100 / [102.0]	100 / [122.6]	[102.0] / 100	154,000		交通	0.0		交通	+2.0
185,000 円／㎡							環境	0.0		環境	+19.0
							画地	+2.0		行政	0.0
							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									
昭島（都）　－ 9						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	[104.5] / 100	100 / [102.0]	100 / [182.9]	[102.0] / 100	154,000		交通	0.0		交通	+11.0
269,000 円／㎡							環境	0.0		環境	+60.0
							画地	+2.0		行政	+4.0
							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　147,000 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　+4.8 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

［一般的要因］　不動産市場は物価高、都心の価格高騰による需要の波及等により、地価は上昇基調にある。

［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。

［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。