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）　－５　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社総合企画
昭島（都）　－5	東京都	多摩第５分科会	氏名	不動産鑑定士　南　寛章

鑑定評価額	13,500,000 円	１㎡当たりの価格	141,000 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	110,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 25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	昭島市拝島町四丁目８６８番５「拝島町４－１４－５」				②地積（㎡）	96（　）	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）
1:1.5	住宅 Ｗ２	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北東4.5m私道	水道 ガス 下水	昭島 1.9km		（その他）

(2) 近隣地域

①範囲	東　120ｍ、西　40ｍ、南　0ｍ、北　80ｍ		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　12.0 ｍ、　規模　100 ㎡程度、　形状　長方形						
④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北、４．５ｍ私道	交通施設	昭島駅南西 1.9km	法令規制	１低専(40,80) 高度（１種）
⑤地域要因の将来予測	当地域は一般低層住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域であり、地域要因に影響を及ぼす大きな変動が見られないことから現在と同様の傾向にて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　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	141,000 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	同一需給圏は主に昭島市を中心とするＪＲ青梅線沿線の既成の低層住宅地域。主な需要者は昭島市内及び周辺市に居住する３０代～４０代の一次取得者層である。駅からやや距離を置くため需要はやや弱いものの、建築費の高騰による比較的安価な郊外の戸建住宅地の需要が見込めることから今後は上昇傾向で推移するもと期待される。需要の中心は１００㎡の土地で１，５００万円前後、新築の戸建住宅で３，５００万円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産は一般低層住宅が建ち並ぶ地域に存する戸建住宅地であり、近隣地域は自己使用目的の戸建住宅が大半であり共同住宅等の収益用不動産はほとんど見られないことから、適切な収益事例の収集は困難であり収益還元法の適用は断念した。一方、土地建物一体の取引が行われており一定の取引水準が形成されているものと判断される。以上から、比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(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	標準化補正			地域要因	
昭島　－12							街路	0.0		街路	−1.0
							交通	0.0		交通	+11.0
							環境	0.0		環境	+70.0
公示価格	[101.7]	100	100	[101.0]			画地	+2.0		行政	+6.0
275,000 円／㎡	100	[102.0]	[198.0]	100	140,000		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	標準化補正			地域要因	
昭島（都）　－ 9							街路	0.0		街路	−1.0
							交通	0.0		交通	+13.0
							環境	0.0		環境	+65.0
前年指定基準地の価格	[104.5]	100	100	[101.0]			画地	+2.0		行政	+5.0
269,000 円／㎡	100	[102.0]	[193.8]	100	144,000		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　135,000 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　+4.4％　半年間　％

③価格形成要因の変動状況

［一般的要因］　日銀の利上げに伴う住宅ローン金利上昇や、建築資材不足、円安に伴う建築単価増大が、不動産市場に及ぼす影響に注意する必要がある。

［地域要因］　既成の低層住宅地域であり、最寄り駅からやや距離を置くものの、建築費の高騰により比較的安価な郊外の宅地の需要が上昇している。

［個別的要因］　個別的要因に変動はない。