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)-9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アンビ株式会社
昭島(都)-9	東京都	多摩第５	氏名	不動産鑑定士 雨宮 竜介

鑑定評価額	30,300,000 円	１㎡当たりの価格	281,000 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]	220,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(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	
(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	昭島市昭和町四丁目２５０番４２ 「昭和町４－１０－１６」				②地積 (㎡)	108 ( )	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住居 (60, 200) 準防 高度(2種)
1:2	住宅 W2	一般住宅のほか共同住宅もみられる住宅地域	西4m市道	水道、ガス、下水	昭島 480m		(その他) (70, 160)

(2) 近隣地域

①範囲	東 50 m、西 15 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 7 m、奥行 約 15 m、規模 105 ㎡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、４m市道	交通施設	昭島駅 南東方480m	法令規制	１住居 高度(2種) (70, 160) 準防
⑤地域要因の将来予測	地域の価格形成に影響を及ぼす特段の変動要因は認められず、当面は現状のまま推移していくものと予測する。							

(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 +2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	281,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	126,000 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ＪＲ青梅線「西立川」駅から「昭島」駅を最寄り駅とする徒歩圏内の住宅地域。主たる需要者は多摩中心部等への通勤者世帯の１次取得者層及び当該地域の地縁的選好者の買換え層が中心。最寄駅から近く、建売分譲による供給が多いこともあって地価は上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、新築建売住宅で４，５００万円前後、戸建向け土地は２５～３０万円／㎡前後で引き続き推移している。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主として戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、その取引実態は居住の快適性や通勤の利便性、地縁性を選好条件として自用・自住目的の取引が大半である。共同住宅等の収益用不動産もみられるもその収益性は低く、収益価格も低位に試算され、収益価格は参考にとどめた。よって、先の市場の特性を十分に踏まえたうえで、取引実態にも合致しており実証的で説得力のある比準価格を採用し、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	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	
標準地番号 昭島-12						標準化補正	街路	0.0		街路 0.0
公示価格 275,000 円/㎡	[102.2] / 100	100 / [102.0]	100 / [100.0]	[102.0] / 100	281,000		交通	0.0		交通 0.0
							環境	0.0		環境 0.0
							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		地域要因	
						標準化補正	街路		街路
前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			交通		交通
							環境		環境
							画地		行政
							行政		その他
							その他		

(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 269,000 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 昭島-12
公示価格 275,000 円/㎡

②変動率 年間 +4.5 % 半年間 +2.2 %

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 海外情勢、物価高騰等の不安定性が続く中、地価動向は上昇傾向が広く続いている。

[地域要因] 戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。大規模な開発や宅地分譲等、特段の変動要因はない。一般的要因の影響を受けて足元の地価は上昇傾向。

[個別的要因] 特段変化は認められない。