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）　－ 10　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）	－10	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	16,600,000 円	１㎡当たりの価格	144,000 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 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	昭島市福島町三丁目１４５５番３７「福島町３－１０－３８」	②地積（㎡）	115（　）	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	準工（60,200） 準防 高度（２種） （その他） 地区計画等（70,200）
1:1.5	住宅 Ｗ２	一般住宅のほか共同住宅等が混在する住宅地域	北4.7m市道	水道 ガス 下水	東中神 1.7km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　60ｍ、西　60ｍ、南　30ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	低層住宅地

③標準的画地の形状等	間口　約　10.0 ｍ、　奥行　約　12.0 ｍ、　規模　120 ㎡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、４．７ｍ市道	交通施設	東中神駅南方 1.7km	法令規制	準工(70,200) 準防 高度(２種) 地区計画等

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　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　144,000 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及び周辺市のうちＪＲ青梅線各駅を利用駅とする地域に存する住宅地。需要の中心は都心方面の通勤者、市内及び隣接市の居住者である。新奥多摩街道以南のバス便利用地域に存し、周辺地域は、事業所等が散見され、市域において住宅地価格水準は低い。土地は総額１５００万円～２０００万円程度、新築戸建住宅で３０００万円～４０００万円程度での価格帯が主流である。

(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、標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	標準化補正		地域要因	
昭島　－5							街路	0.0	街路	+2.0
公示価格	[102.5]	100	100	[100]			交通	0.0	交通	+2.0
194,000 円／㎡	100	[105.0]	[131.5]	100	144,000		環境	0.0	環境	+33.0
							画地	+5.0	行政	−5.0
							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	標準化補正	地域要因
－							街路	街路
前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			交通	交通
円／㎡	100	[ ]	[ ]	100			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　137,000 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　+5.1 %　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］　東中神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］　北方位の土地であるが、事業所等も見られる環境から、一般住宅地としての市場競争力にやや劣る。