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）　5－1　　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	栄光不動産鑑定コンサルタント
昭島（都）　5－1		東京都	多摩第５分科会	氏名	不動産鑑定士　藤川　健一

鑑定評価額	42,300,000 円	１㎡当たりの価格	282,000 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］	225,000 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
					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	昭島市松原町四丁目３８３８番２内「松原町４－１４－１０」				②地積（㎡）	150 （　）	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		近商（80,300） 準防 高度（３種） （その他） 地区計画等（90,300）
	1.2:1	店舗事務所 ＲＣ３	飲食店や小売店舗等が建ち並ぶ駅前の商業地域	南西9.3m市道	水道 ガス 下水	拝島 100m		

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　10.0 ｍ、　奥行　約　15.0 ｍ、　規模　150 ㎡程度、　形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：９．３ｍ市道　／　交通施設：拝島駅北西 100m　／　法令規制：近商(90,300)　準防　高度(３種)　地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	ＪＲ青梅線拝島駅に近い小規模な飲食店舗や小売店舗等が建ち並ぶ商業地であり、同駅南口道路整備事業完成により、商業地の繁華性の一定の向上が認められ、今後も現在の利用形態が継続していくものと思われる。		

(3)最有効使用の判定	中層店舗併用共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	288,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	134,000 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青梅線及び中央線沿線で、昭島市のほか立川市等の隣接各市の圏域に存する商業地域である。需要者は店舗付共同住宅の建設を目的とする不動産開発業者及び地縁を有する個人が中心と思われる。同駅南口の道路整備事業完成により、駅前繁華性の一定の向上が認められ、近時地価は若干の上昇傾向と思われる。商業地としての商圏は狭く、商業用途も限定されることから、商業地の取引は極めて少なく、価格は用途や立地条件等によりバラツキがある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は複数の近時の取引事例を比較検討して求められ、取引市場の実勢が反映され相対的信頼性に優る。一方、対象地は駅前商業地であるが、他の商業地と比較して繁華性も低く、元本価格に見合う賃料水準を収受しえないことから、比準価格と比較してやや低位に試算されたものと思料される。よって比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえて、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　昭島　5-2	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：街路 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 0.0／行政 0.0／その他 0.0　地域要因：街路 +4.0／交通 -4.0／環境 -3.0／行政 0.0／その他 0.0
	公示価格 275,000 円／㎡	[101.0]/100	100/[100]	100/[96.8]	[100]/100	287,000		

(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号　昭島（都）　5- 3	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：街路 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 0.0／行政 0.0／その他 0.0　地域要因：街路 +4.0／交通 0.0／環境 +55.0／行政 +5.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 475,000 円／㎡	[102.5]/100	100/[100]	100/[169.3]	[100]/100	288,000		

(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　276,000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　+2.2％　半年間　％

③価格形成要因の変動状況	
［一般的要因］	企業収益好調により景気回復傾向にあるが、中東情勢等の海外景気の不透明及び物価上昇により景気回復テンポは緩やかと思われる。
［地域要因］	拝島駅南口の駅前商業地域であり、南側道路整備事業完成により、飲食店舗や小売店舗の需要は徐々に回復しつつあると思われる。
［個別的要因］	特にない。