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）　5-3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社鉄谷不動産鑑定事務所
昭島（都）　5-3	東京都	多摩第５	氏名	不動産鑑定士　　鉄谷義宏

鑑定評価額	95,500,000円	１㎡当たりの価格	487,000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］	390,000 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	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	昭島市昭和町五丁目２２８番８「昭和町５－１０－１７」	②地積（㎡）	196（　　）	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	商業 (80,400) 防火 （その他） (100,400)
1:1.5	店舗兼共同住宅 ＲＣ6	中層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地域	北（駅前広場）市道	水道、ガス、下水	昭島駅前広場接面	

(2) 近隣地域

①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　0ｍ、北　0ｍ	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　12.0ｍ、　奥行　約　16.0ｍ、　規模　190㎡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	北（駅前広場）市道	交通施設	昭島駅前広場接面	法令規制	商業 (100,400) 防火
⑤地域要因の将来予測	当該地域は商業地として熟成しており、当分の間、現状を維持するものと予測する。地価水準は、景気の緩やかな回復により、やや強含みで推移するものと予測する。							

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

(5) 鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	527,000円／㎡
収益還元法	収益価格	218,000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中央線、青梅線沿線で、立川市、昭島市、福生市の各駅に近接する普通商業地域または近隣商業地域。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁性を持つ個人事業主や法人から、全国規模で展開している事業者に移行しつつある。駅前広場に面する希少性の高さに加え、金利が低水準にあること、個人消費の持ち直しと進行するインフレの影響などから価格はやや強含みである。需要の中心は立地条件や規模により大きく異なるため、把握が困難である。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

比準価格は、採用した各取引事例について、個別の事情を含んでいるものの、市場の実態を反映した価格と言える。一方、収益価格は、需要者の多くが収益性から意思決定を行い、投資採算性を反映しているが、自用目的の取引価格と比較し、低く求められる傾向にある。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、ＪＲ青梅線沿線の商業地域や駅北側の商業地域とのバランスに留意した。

(8) 規準とした価格

① ■代表標準地　□標準地 標準地番号 昭島 5-1	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
公示価格 483,000円／㎡	[100.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	[100.0] / 100	487,000					

(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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
前年指定基準地の価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100						

(10) 対象基準地の前年から標準価格等の検討

①-1対象基準地の検討
■継続　□新規
前年標準価格　475,000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 5-1
公示価格　483,000円／㎡

②変動率　年間　+2.5％　半年間　+0.8％

③価格形成要因の変動状況

［一般的要因］　景気の緩やかな回復、雇用所得環境の改善、消費の持ち直し等の動きがあるものの物価上昇や長期金利の上昇等で不透明感が増している。

［地域要因］　昭島駅の駅前広場に面する希少性のある地域であるが、建築費の上昇により投資需要はやや減少傾向にある。

［個別的要因］　個別的要因に変動はない。