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）　9－1　　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）　9－1		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	104,000,000 円	１㎡当たりの価格	181,000 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	140,000 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	昭島市武蔵野三丁目３５番「武蔵野３－２－２０」	②地積（㎡）	575 （　）	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）（70,200）
1.5:1	作業所兼事務所 Ｓ３	大中規模工場、作業所等が建ち並ぶ工業地域	南西6m市道	水道 下水	中神 1.3km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　100ｍ、西　50ｍ、南　0ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	工場、作業所兼事務所または共同住宅

③標準的画地の形状等	間口　約　25.0 ｍ、　奥行　約　20.0 ｍ、　規模　500 ㎡程度、　形状　長方形

④地域的特性	特記事項	特になし	街路	６ｍ市道	交通施設	中神駅北 1.3km	法令規制	準工(70,200) 準防 高度（２種）

⑤地域要因の将来予測	当地域は工場、倉庫、事業所を中心とした工業地域であり、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	工場、作業所兼事務所または共同住宅	(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	181,000	円／㎡
収益還元法	収益価格	72,800	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、昭島市及び隣接市域を中心とする多摩地域に存する工業地域。需要者は首都圏全域における原材料や製品等の輸送の利便性を重視する製造業者等。中小規模の工場の多い地域であるが、ＪＲ青梅線中神駅から徒歩圏内にあり都心部のマンション価格高騰も相まってマンション用地としての需要も見込まれる。東京都心へのアクセスは概ね良好であることから地価は底堅いが取引件数は少なく、また規模も様々であることから中心価格帯の把握は困難である。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自用の工場、倉庫、事業所等が多く見られる地域であり、共同住宅等の収益用不動産は散見される程度であり適切な収益事例の収集は困難であることから収益価格の説得力は低いものと判断した。一方で取引事例が存し一定の価格水準が形成されているものと判断さる。以上より、比準価格を標準とし収益価格を参考程度に留め、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　9－1							街路	0.0		街路	0.0
公示価格	[102.4]	100	100	[100]			交通	0.0		交通	0.0
180,000 円／㎡	100	[98.8]	[103.0]	100	181,000		環境	0.0		環境	+3.0
							画地	-1.2		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	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　174,000 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　+4.0 %　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］　工場・事業所等が建ち並ぶ地域であるが、ＪＲ青梅線「中神」駅や西武拝島線「西武立川」駅から徒歩圏内にあり共同住宅も見られる。

［個別的要因］　個別的要因に変動はない。