

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 3日提出

福生(都)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡本不動産鑑定所
福生(都)5-1	東京都	多摩第 6	氏名	不動産鑑定士 岡本 和弘
鑑定評価額		89,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	332,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	265,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 9 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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		福生市本町 1 1 8 番 1 外				地積 (㎡)	268 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況	接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80, 500) 防火				
	1:1	店舗兼共同住宅 S7	中低層の店舗ビル等 が建ち並び駅近くの 商業地域	北西16m市道	水道、 ガス、 下水	福生 160m		(その他) (100, 500)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 70 m、南 30 m、北 0 m				標準的使用	中層店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模				200 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	1 6 m市道	交通 施設	福生駅 南西方160m	法令 規制	商業 (100, 500) 防火			
	地域要因の 将来予測	福生駅西口の再開発事業により将来的には商業地域として環境等の向上が期待されるが、事業は停滞しており、当面は現状を維持して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	ない					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格			336,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格			211,000 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、西多摩地域を中心とした多摩地区の駅周辺の商業地域及び幹線道路沿いの商業地域。主たる需要者は、西多摩地域に地縁を有する中小事業者や個人投資家等が想定される。店舗や事務所の賃貸需要はやや弱さも見られるが、居住用の賃貸需要は堅調であり、投資目的での取引も散見されるなど土地需要は底堅く、地価は上昇傾向にある。取引価格は、画地規模や立地条件等の個別的要因により様々なため、需要の中心となる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	比準価格は類似性のある取引事例に基づき試算されたもので、実証的な価格であり、市場の実勢を反映し説得力を有する。収益価格は賃料が採算を確保できる水準にないため低位に試算されており、試算の過程で想定要素を含むことから、その信頼性は比準価格より劣る。したがって、比準価格を重視し、収益価格を勘案のうえ、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公 示 規 準 価 格 とした	代表標準地 標準地 標準地番号 福生5-3		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	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 330,000 円/㎡		$\frac{100.6}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100.0}{100}$	332,000					
(9) 指 定 基 準 地 からの検討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$						
(10) 対 象 基 準 地 の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 328,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	国内景気は緩やかに回復している中、不動産市場は二極化傾向にあり、物価上昇や金融資本市場の変動等に十分注意する必要がある。						
	-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 福生5-3 公示価格 330,000 円/㎡					[地 域 要 因]	繁華性、商況等に変化はなく、地域要因に特段の変動は見られない。					
	変動率 年間 +1.2 % 半年間 +0.6 %						[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。				