

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社不動産センター
福生(都)5-2	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 押谷 誠治
鑑定評価額	43,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	209,000 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]	165,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		福生市志茂 2 0 2 番 6				地積 (㎡)	206 ()	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, 400) 防火			
	1:1.5	店舗兼住宅 S2		小規模の小売店舗等 が建ち並ぶ既成商業 地域		北東6m市道		水道、 ガス、 下水	福生 500m	(その他) (100, 360)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 0 m、南 80 m、北 40 m				標準的使用	低層店舗住宅併用地						
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 17 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	6 m市道	交通 施設	福生駅 南方500m		法令 規制	商業 (100, 360) 防火		
	地域要因の 将来予測		旧来からの近隣商業地域として熟成しており、当面は現状のまま推移するものと予測する。										
(3)	最も有効使用の判定		低層店舗住宅併用地				(4)対象基準地 の個別的要 因	ない		0.0			
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		209,000 円/㎡						
			収益還元法		収益価格		184,000 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青梅線並びにＪＲ五日市線、八高線を中心とする西多摩全域の商業地域、近隣商業地域、路線商業地域であり、需要者の中心は、同一需給圏内に地縁性を有する事業者、法人、個人が中心である。旧来からの地元住民が利用する近隣商業地域で、建物は低層利用に留まる物件が多い。周辺の更地取引は少なく、規模や立地により総額が異なるが、土地は概ね 3 0 0 0 万円～ 4 5 0 0 万円程度、建物付きで 4 0 0 0 万円～ 8 0 0 0 万円程度である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域内は、店舗兼住宅等が見られる近隣商業地域であるが、低層の自社、自己の建物が多く、収益目的の取引は少ない。対象地は福生駅から、やや離れ、商業性は低く、住宅用途も多く見られる。立地条件等から、代替性、費用性に着目した自用目的の取引が中心であることから、比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、かつ指定基準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 規 格 公示 価格 とした	代表標準地		標準地		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	地域 要因	街路 0.0
	標準地番号 福生5-2		公示価格 220,000 円/㎡		[100.6] 100	100 [100.0]	100 [106.0]	[100.0] 100	209,000		交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		交通 +6.0 環境 0.0 行政 -9.0 その他 0.0
(9) 指定 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	地域 要因	街路 +6.0	
	羽村(都)5-1									交通 0.0		交通 -1.0	
	前年指定基準地の価格		[101.1] 100		100 [100.0]	100 [90.7]	[100.0] 100	208,000		環境 0.0		環境 -9.0	
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規		価格形成要因の 変動状況		[一般的 要因]		人口減、物価高、建築費高騰、金利の先行き等、不動産市況に不透明感があるが、需給バランスは安定、地価は緩やかな上昇傾向にある。		[地 域 要因]		土地利用形態は変わらず、商業性がやや劣る近隣商業地域。地域要因に変動はない。		
	前年標準価格 206,000 円/㎡												
	-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/㎡		[個別的 要因]		個別的要因に変動はない。		
変動率		年間	+1.5 %	半年間	%								