鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 3日　提出
福生（都）　－２　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　新都市不動産鑑定
福生（都）　－2	東京都	多摩第６分科会	氏名	不動産鑑定士　黒木中

鑑定評価額	24,400,000 円	１㎡当たりの価格	147,000 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	115,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 1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	福生市南田園一丁目９番２２			②地積（㎡）	166（　　）	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	１低専 (50,150) 準防 高度（１種）
	1:1.5	住宅 Ｗ２	一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北8m市道	水道 ガス 下水	熊川 800m	（その他） 居住誘導区域内 (60,150)

(2) 近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　70ｍ、南　0ｍ、北　20ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10.0 ｍ、　奥行　約　16.0 ｍ、　規模　160 ㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	駅前から一段下がった平坦地で浸水想定０．５～３ｍ。近くまで土砂災害警戒区域。	街路	基準方位北、８ｍ市道	交通施設	熊川駅南方 800m	法令規制 １低専(60,150) 準防 高度（１種）
	⑤地域要因の将来予測	地域は既存の住宅地域としてほぼ成熟しており、地域要因に特段の変化はなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。						

(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　147,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　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・五日市線・八高線沿線の西多摩地域における住宅地域。主な需要者は、同一需給圏に地縁を有する居住者または勤労者である。近隣地域は最寄駅から徒歩圏内であるが、はけ下の多摩川に近い低地に存し浸水想定地域になっていることから、市内にあっては競争力のやや劣る地域である。需要は堅調で、地価水準は緩やかな上昇傾向にある。取引の中心価格帯は新築の戸建住宅で概ね３，５００～４，０００万円が中心である。
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が中心の住宅地域で、居住の快適性に着目した自用目的の取引が主であり、収益性に基づいた価格形成がなされる傾向が低いため、収益還元法は非適用とした。一方比準価格は、周辺類似地域の実証的な取引事例より求められたもので、規範性は高い。したがって、比準価格を標準とし、周辺の標準地及び指定基準地との均衡にも留意して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(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 福生　－4	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	地域要因	街路 -2.0
	公示価格 159,000 円／㎡	[100.6] / 100	100 / [104.0]	100 / [104.9]	[100] / 100	147,000			交通 0.0		交通 0.0
									環境 0.0		環境 +7.0
									画地 +4.0		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 福生（都）　－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対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0
	前年指定基準地の価格 184,000 円／㎡	[101.1] / 100	100 / [101.0]	100 / [124.9]	[100] / 100	147,000			交通 0.0		交通 +6.0
									環境 0.0		環境 +24.0
									画地 +1.0		行政 -2.0
									行政 0.0		その他 0.0
									その他 0.0		

(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　145,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 景気は緩やかに回復しているが、中東情勢等の影響を注視する必要がある。
	②変動率　年間　+1.4％　半年間　％		［地域要因］ 主だった地域要因の変動はない。地価は緩やかな上昇傾向となっている。
			［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。