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）　－ 3　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）　－3		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	28,500,000 円	１㎡当たりの価格	179,000 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 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	福生市加美平一丁目２４番１８				②地積（㎡）	159 ( )	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)
	1:1.2	住宅 ＬＳ１	一般住宅等が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域	南東6m市道	水道 ガス 下水	福生 1.1km		(その他) 居住誘導区域内 (60,150)

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　11.0 ｍ、　奥行　約　14.0 ｍ、　規模　150 ㎡程度、　形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：基準方位北、６ｍ市道　交通施設：福生駅北方 1.1km　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　+4.0

(5)鑑定評価の手法の適用			
取引事例比較法	比準価格	179,000	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やや距離があるが徒歩圏内で、区画も整然としており、市内における競争力は普通程度である。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	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	⑦内訳	標準化補正			地域要因	
	福生　－9							街路	0.0		街路	0.0
	公示価格	[100.5/100]	100/[102.0]	100/[104.0]	[104.0/100]			交通	0.0		交通	+3.0
	182,000 円／㎡					179,000 円／㎡		環境	0.0		環境	0.0
								画地	+2.0		行政	+1.0
								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	⑦内訳	標準化補正			地域要因	
	福生（都）　－ 1							街路	0.0		街路	−1.0
	前年指定基準地の価格	[101.1/100]	100/[101.0]	100/[107.0]	[104.0/100]			交通	0.0		交通	+6.0
	184,000 円／㎡					179,000 円／㎡		環境	0.0		環境	+4.0
								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　177,000 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　+1.1 %　半年間　%

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。

［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。