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
福生(都)-4　　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)-4	東京都	多摩第６	氏名	不動産鑑定士　　岡本　和弘

鑑定評価額	28,400,000 円	１㎡当たりの価格	193,000 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]	155,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月　9日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			倍率種別	

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	福生市志茂１１４番５			②地積 (㎡)	147 ( )	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中専 (60, 200) 準防 高度(2種)
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域	北西6m市道	水道、ガス、下水	牛浜 400m	(その他) (70, 200)

(2)近隣地域	①範囲	東　10　m、西　50　m、南　60　m、北　50　m			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　15.0　m、規模　150　㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北 ６．０m市道	交通施設	牛浜駅 北方400m	法令規制 １中専 (70, 200) 準防 高度(2種)
	⑤地域要因の将来予測	地域の特性に影響を与える要因は見られないことから、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	低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　193,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　75,100 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・八高線の沿線である西多摩地域の住宅地域。主たる需要者は同一需給圏内の居住者、勤労者が想定されるほか、都心部への通勤者需要も見られる。駅徒歩圏内にあり、居住環境も概ね良好な住宅地域で、市内における競争力はやや高い。需要は堅調であり、地価も上昇傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、新築戸建住宅で総額４，５００万円前後。			
(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、実証的な価格である。収益価格は低位に試算されているが、試算の過程で想定要素を含むこと、賃貸事業を想定した収益性に基づき地価形成がなされる傾向が低い地域であること等から、その信頼性は比準価格より劣る。よって、取引の実態を反映した説得力のある比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、類似の標準地及び指定基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-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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 178,000 円/㎡	[100.6] / 100	100 / [104.0]	100 / [90.2]	[101.0] / 100	193,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 -3.0 環境 -7.0 行政 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 184,000 円/㎡	[101.1] / 100	100 / [101.0]	100 / [97.0]	[101.0] / 100	192,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 交通 -1.0 環境 +2.0 行政 -3.0 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　191,000 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　+1.0 %　半年間　%	③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が、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。 [地域要因] 居住環境等に変化はなく、地域要因に特段の変動は見られない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。