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)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	91,100,000 円	１㎡当たりの価格	340,000 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]	270,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福生市本町１１８番１外			②地積 (㎡)	268 ( )	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	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ぶ駅近くの商業地域	北西16m市道	水道、ガス、下水	福生 160m	(その他) (100, 500)

(2)近隣地域	①範囲	東　20　m、西　70　m、南　30　m、北　0　m	②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特にない / 街路：１６m市道 / 交通施設：福生駅 南西方160m / 法令規制：商業 (100, 500) 防火		
	⑤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　345,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　204,000 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)公示価格を規準とした価格

①■代表標準地 □標準地	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			⑦内訳		
標準地番号 福生5-3						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
公示価格 335,000 円/㎡	[101.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	[100.0] / 100	340,000		交通	0.0		交通	0.0
							環境	0.0		環境	0.0
							画地	0.0		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	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		⑦内訳		
前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準化補正	街路	地域要因	街路	
							交通		交通	
							環境		環境	
							画地		行政	
							行政		その他	
							その他			

(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　332,000 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　福生5-3
公示価格　335,000 円/㎡

②変動率　年間　+2.4 %　半年間　+1.5 %

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] 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。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。