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)5-2　　宅地-1

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	43,900,000 円	１㎡当たりの価格	213,000 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]	170,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	福生市志茂２０２番６			②地積(㎡)	206 (　　)	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, 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	①範囲	東　20　m、西　0　m、南　80　m、北　40　m			②標準的使用	低層店舗兼住宅地		
	③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						
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	６m市道	交通施設	福生駅 南方500m	法令規制 商業 (100, 360) 防火
	⑤地域要因の将来予測	繁華性の劣る既成商業地域、周辺には住宅も見られる。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	低層店舗兼住宅地		(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　213,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　132,000 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。地元住民が利用する近隣商業地域で、商業性は低く、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３０００万円～４５００万円程度、建物付きで４０００万円～６０００万円程度である。
(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)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5-2	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 0.0
	公示価格 225,000 円/㎡	[101.2]/100	100/[100.0]	100/[107.1]	[100.0]/100	213,000			交通 0.0		交通 +6.0
									環境 0.0		環境 +1.0
									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 羽村(都)5-1	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 +6.0
	前年指定基準地の価格 189,000 円/㎡	[101.6]/100	100/[100.0]	100/[89.7]	[100.0]/100	214,000			交通 0.0		交通 -1.0
									環境 0.0		環境 -10.0
									画地 0.0		行政 -5.0
									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　209,000 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] 日銀利上げ、建築費上昇、物価高等の要因があるが、需給バランスは概ね安定、地価は横ばいから緩やかな上昇傾向にある。
	②変動率　年間　+1.9 %　半年間　%		[地域要因] 商業性がやや劣る近隣商業地域。土地利用状態は変わらず、地域要因に変動はない。
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。