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） 5－3　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）　5－3	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	39,300,000 円	１㎡当たりの価格	149,000 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	福生市大字福生字武蔵野２４７７番６外				②地積（㎡）	264 ( )	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		近商 (80,300) 準防 高度（３種）
	1:1	店舗兼住宅 Ｗ２Ｆ１Ｂ	小売店舗等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域	東22m国道	水道 ガス 下水	牛浜 800m		（その他） 居住誘導区域内 (90,300)

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　30ｍ、南　100ｍ、北　80ｍ		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　15.0 ｍ、　奥行　約　18.0 ｍ、　規模　270 ㎡程度、　形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	米軍横田基地に対面しており、関連店舗や飲食店等が出店している	街路	２２ｍ国道	交通施設	牛浜駅北東方 800m	法令規制	近商(90,300) 準防 高度（３種）
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いの路線商業地域である。地域はほぼ成熟しており、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	低層店舗兼住宅地	(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	150,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	69,600 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近隣商業地域及び幹線道路沿いの商業地域。主な需要者は、西多摩地域に地縁を有する中小事業者や不動産業者等が中心である。近隣地域は米軍基地に対面する路線商業地域で、特殊性を有するが、市況の回復を受け、地価は上昇傾向にある。画地規模が多様で、取引件数が少ないことから、中心価格帯の把握は難しい。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は国道沿いの路線商業地域の一部であるが、賃料水準は低めであり、収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は、同一需給圏内における商業地の現実の取引事例を基に求められたものであり、取引の実態を反映した実証的で説得力のある価格といえる。したがって、収益価格は参考に留め、比準価格を中心とし、周辺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 あきる野　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			地域要因	
	公示価格 118,000 円／㎡	[100.5] / 100	100 / [100]	100 / [79.8]	[100] / 100	149,000		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通 -4.0
								画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	環境 -1.0	行政 -16.0
											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			地域要因	
	前年指定基準地の価格 189,000 円／㎡	[101.6] / 100	100 / [100]	100 / [128.0]	[100] / 100	150,000		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通 0.0
								画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	環境 +28.0	行政 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	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。
	前年標準価格 143,000 円／㎡		[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。
	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／㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率 年間 +4.2％ 半年間 ％		