

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 5 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	株式会社 新都市不動産鑑定	
福生（都） 5-1	東京都	多摩第6分科会	氏名	不動産鑑定士	黒木中 印

鑑定評価額	50,200,000 円	1㎡当たりの価格	330,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	265,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 1 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					

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	福生市大字福生字奈賀767番5外				②地積 (㎡)	152	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 (その他) 居住誘導区域内 (100,500)													
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 40m、南 30m、北 0m			②標準的使用	中層店舗兼事務所地														
	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	駅前ロータリーに連続する駅前通り沿いの商業地域。再開発事業施行区域内。	街路	16m市道	交通施設	福生駅西方 70m	法令規制	商業 (100,500) 防火 居住誘導区域内						
	⑤地域要因の将来予測	店舗を中心とする駅前商業地としての繁华性を有する地域である。再開発の計画があり、街並みが大きく変貌する予定がある。新型コロナの影響が落ち着くまで、地価はやや弱含みで推移していくものと予測する。																		
(3) 最有効使用の判定	中層店舗、事務所兼共同住宅地				(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	338,000 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格	279,000 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、主としてJR青梅線沿線の駅前商業地、または立川・日野・八王子を含む多摩地域の駅前商業地である。需要者は同一需給圏内に地縁性をもつ比較的資本金のある個人、中小規模の事業者が中心である。駅前商業地は取引そのものが少なく、規模もまちまちで総額での把握は難しい。希少性のある地域であるが、新型コロナ感染予防の政策により、商業地の地価はやや弱含み傾向にあると思われる。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は福生駅南口近くの近隣商業地域であるが、賃料水準は高くないため、収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は、周辺類似地域における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、周辺公示地等との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																			
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号	福生 5-3	[99.4] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100		330,000	街路	0.0	交通	0.0	環境	0.0	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	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	交通	環境	画地	行政	その他	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路	交通	環境	画地	行政	その他	街路	交通	環境	行政	その他		
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染拡大防止のための自粛の影響により、一般経済は厳しい状況にある。地価は地域により多様な動きを見せている。																
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規			[地域要因] コロナ禍の影響もあり、地価はやや弱含みで推移した。数年の内に再開発事業が実施される見通しである。																
	前年標準価格 334,000 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因の変動はない。																
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 <input type="checkbox"/> 標準地																		
標準地番号 福生 5-3		公示価格 332,000 円/㎡																		
② 変動率		年間	-1.2%	半年間	-0.6%															