

鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4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	有限会社プライム不動産鑑定	
福生(都)5-1	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士	山口 徹雄
鑑定評価額		84,700,000 円	1㎡当たりの価格	316,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 2日	(6)路線価	[令和 4年 1月]	250,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4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	所在及び地番並びに「住居表示」等		福生市本町 1 1 8 番 1 外				地積 (㎡)	268 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	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	範囲	東 20 m、西 70 m、南 30 m、北 30 m				標準的使用	中層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	近傍の駅寄り地域では、福生駅西口地区第一種市街地再開発事業が始まっている。		街路	1 6 m市道	交通施設	福生駅 南西方160m		法令規制	商業 (100, 500) 防火		
	地域要因の将来予測		駅前商業地域として街並みは概ね出来上がっているが、より駅に近い近傍地域で再開発事業が始まっており今後 5 年位の間に繁華性や地域特性が変動する可能性がある。地価は概ね横這いで推移していくと予想される。										
(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 323,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 209,000 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商業地域又は幹線道路沿い商業地域。主な需要者は当該地域に係属性を有する中小事業者や個人投資家等である。低層階の商業フロアに対するテナント需要には厚みがなく収益性は不安定だが、中高層階は住宅として安定した需要を期待できる。取引規模は、まちまちで中心価格帯はないが、殆どの取引は土地値で数億円程度まで。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		評価対象基準地の地価は、売買市場における需給バランスと過去からの価格推移のなかで形成されている。取引事例比較法による比準価格は、この価格形成過程と合致し、市場実勢を反映している。一方、収益還元法による収益価格と実勢価格との関連性は低い。よって、比準価格を標準とし、標準地および指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示標準価格とした	□ 代表標準地 ■ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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 +1.0 環境 0.0 行政 -5.0 その他 0.0		
	標準地番号 青梅5-1	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	[100.0] 100	315,000							
(9) 指定からの基準地検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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 +2.0 環境 -9.0 行政 -5.0 その他 0.0		
	羽村(都)5-2 前年指定基準地の価格	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [88.2]	[100.0] 100	315,000							
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の形成状況	一般的要因							コロナ禍による飲食店等の逆境が治まることを期待した動きがみられ、商業地への需要には回復の兆しがみられる。	
	□ 継続 ■ 新規				地域要因							商業地域として地域要因に大きな変動はなかったが、近傍では市街地再開発事業が始まっており、将来への期待度はやや高まった。	
	前年標準価格 円/㎡				個別的要因							評価対象基準地の個別的要因に変動はなかった。	
	-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/㎡										
	変動率	年間 %	半年間 %										