別記様式第６

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 － 2　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社松井総合鑑定
福生（都）　5－2	東京都	多摩第６分科会	氏名	不動産鑑定士　松井俊明　印

鑑定評価額	40,400,000 円	１㎡当たりの価格	196,000 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］路線価又は倍率	155,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格			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）居住誘導区域内（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	低層店舗住宅併用地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　12.0 m、奥行　約　17.0 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	６ｍ　市道	交通施設	福生駅南 500m	法令規制 商業(100,360) 防火
	⑤地域要因の将来予測	当面は概ね現状程度であるが、商業地としての性格は今後更に弱まっていくものと予測される。						

(3)最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地		(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　196,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　117,000 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近隣商業地域、商業地域及び住商混在地域。主な需要者は当該地域に関係性を有する中小事業者若しくは住宅地として利用を目的としたエンドユーザ等である。景気が厳しい状況にある中、店舗事務所の賃貸需要は弱いが、近年、住宅地としての利用が増加しており、駅に近い立地性から、需要は比較的堅調である。売買の中心価格帯は、取引規模等によりまちまちであるが、数千万円から１億円程度である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域を含む周辺地域は、旧商店街であり、賃貸物件がみられるものの収益不動産としての取引は少なく、比準価格を中心に価格形成がなされている。よって、鑑定評価額の決定にあたっては、実証性を有する比準価格を標準とし、収益性を反映した収益価格は参考に留め、更に指定基準地及び類似地域の標準地との検討を踏まえ、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 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 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 +6.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 207,000 円／㎡	[99.5]/100	100 [100]	100 [104.9]	[100]/100	196,000				
(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 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 +6.0 交通 -1.0 環境 -9.0 行政 -5.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 177,000 円／㎡	[100]/100	100 [100]	100 [90.7]	[100]/100	195,000				

(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 197,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 景気は新型コロナウイルス感染症の影響で厳しい状況にある。福生市の人口は減少傾向で、地価はやや弱含みで推移している。
	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／㎡		［地域要因］ 地域要因に大きな変動はなかった。
	②変動率　年間 -0.5 %　半年間 %		［個別的要因］ 個別的要因に変動はなかった。