

鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4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	浜野不動産鑑定士事務所
福生(都)5-2	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 濱野 俊宏
鑑定評価額	40,800,000 円		1㎡当たりの価格	198,000 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] 路線価又は倍率	155,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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		福生市志茂 2 0 2 番 6				地積 (㎡)	206 ()	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, 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び既成商業地域		北東6m市道		水道、ガス、下水	福生 500m		(その他) (100, 360)		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 0 m、南 80 m、北 40 m				標準的使用	低層店舗住宅併用地						
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模		200 m程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない。		街路	6 m 市道		交通施設	福生駅 南方500m		法令規制	商業 (100, 360)	
	地域要因の将来予測		地域要因に特段の変動要因は認められず、土地利用についても当面は現状のまま推移し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	0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 198,000 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、ＪＲ八高線・青梅線・五日市線沿線の駅周辺を中心とする多摩地域西部の商業地域もしくは商住混在地域である。近隣地域は商業地としての集積度の程度が低いものの、一方で最寄駅から近い利便性の高い場所であり、近年では住宅利用も増えつつあり、地価も若干の上昇傾向にある。主たる需要者の属性は個人又は地縁的選好性を有する地元中小企業である。需要の中心となっている価格帯は取引される規模等が様々であるため、把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		福生市内に存する商業地もしくは商住混在地の取引事例を収集・選択して、比準価格を試算した。一方、収益価格については、商業地等では本来は重視されるべきものであるが、近年の賃貸市場の低迷から来る賃料の低下圧力、建築コストの増大により、低位に求められた。以上から、標準地及び指定基準地との均衡に留意しつつ、市場の実勢を反映した比準価格をもって、本件鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 福生5-2		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	公示価格 208,000 円/㎡		$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	197,000		交通 0.0	交通 +6.0			
(9) 指定からの検討	指定基準地番号 羽村(都)5-1		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	地域要因	街路 +6.0	
	前年指定基準地の価格 177,000 円/㎡		$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[89.7]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	199,000		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			
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 196,000 円/㎡				価格変動要因の形成要因の	一般的な要因 [] 新型コロナの影響が懸念されたものの、ようやく収束の兆しが見えてきており、不動産市場も比較的安定的な動きを見せている。							
	-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 [] 特段の変動はなく、地価は若干の上昇傾向で推移している。							
						個別的要因 [] 特段の変動要因はない。							
	変動率	年間	+1.0 %	半年間		%							