

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月6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	有限会社プライム不動産鑑定	
福生(都)5-3	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 山口 徹雄	印
鑑定評価額	34,300,000 円		1 m ² 当たりの価格		130,000 円/m ²

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]	105,000 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
					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	所在地及び地番並びに「住居表示」等		福生市大字福生字武蔵野 2 4 7 7 番 6 外				地積 (㎡)	264 ()		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			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び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	範囲	東 0 m、西 30 m、南 100 m、北 80 m				標準的使用	低層店舗兼住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 18 m、規模 270 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	米軍横田基地に対面し、個性ある路面店舗が多い。		街路	2 2 m国道		交通施設	牛浜駅800m		法令規制	近商 高度3種 (90, 300) 準防	
	地域要因の将来予測	米軍基地に対面する国道沿いの地域として街並みは概ね出来上がっており、地域要因は現状のまま、地価は概ね横ばいで推移していくものと予想される。											
(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 130,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 59,100 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、主に西多摩地区の沿道沿い商業地域である。主な需要者は、当該地域での事業者および広域的に店舗展開している事業者。近隣地域は、一般的な路線商業地域としての性格に、米軍基地に対面するという特殊性が加わっており、土地需要は、国際情勢や社会情勢などの影響も受けやすい。取引規模にはばつきがあるが、多くの取引は土地値で 2 , 0 0 0 万円 ~ 6 , 0 0 0 万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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 標準地番号 あきる野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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	公示価格 113,000 円/㎡		[99.8] 100	100 [100.0]	100 [86.6]	[100.0] 100	130,000		街路 0.0	交通 -2.0			
(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	地域要因	街路 0.0	
	羽村(都)5-1								交通 0.0	交通 0.0			
	前年指定基準地の価格		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [136.0]	[100.0] 100	130,000		環境 0.0	環境 +36.0			
	177,000 円/㎡								画地 0.0	行政 0.0			
(10) 対象基準地の前年の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 131,000 円/㎡			価格変動要因の	[一般的要因] コロナ禍が影を落としている。金融緩和等の地価上昇要因もあるが、飲食店等を主体とする商業地へのマイナス影響は大きい。								
	-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い。地価は横ばい又はやや弱含みで推移している。								
	変動率 年間 -0.8 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はなく、優劣および競争力の変動も見られない。								