

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）5-3	東京都	多摩第6分科会	氏名	不動産鑑定士 松井俊明
鑑定評価額	34,600,000 円		1㎡当たりの価格	131,000 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	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	福生市大字福生字武蔵野2477番6外				②地積 (㎡)	264	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 準防 高度(3種)		
	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	牛浜 800m	(その他) (90,300)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 30 m、南 100 m、北 80 m				②標準的使用	低層店舗兼住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 270 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	米軍横田基地に對面し、関連店舗や飲食店等が出店している。	街路 2.2m国道	交通 牛浜駅北東 800m	法令 近商(90,300) 高度(3種)
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動要因は認められず、当面は概ね現状程度。地価水準は、当面、横ばいからやや強含みで、それぞれ推移するものと予測する。									
(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	131,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	60,700 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路線商業地域及び住商混在地域等一帯。主な需要者は当該地域に係性を有する中小事業者等である。コロナ禍にあつて物価高等も加わり、飲食店等の経営環境は依然として厳しい状況にある。しかし、郊外型店舗については客足が戻りつつあることから、出店需要が回復傾向にあり、地価はやや強含みである。土地売買の中心価格帯は、取引規模等によりまちまちで見出し難いが、2千万円から7千万円程度が多い。										
(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、国道16号沿いの路線商業地域であるが、資産価値に見合った賃料水準にあるとはいえず、需要者の中心が自用を目的とする中小事業者や収益或いは資産保有等を目的とする個人投資家であり、実際の取引価格を中心に価格形成がなされている。よつて、鑑定評価額の決定にあつては、比準価格を標準とし、収益価格は参酌に留め、指定基準地及び類似地域における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) 公示価格としての価格	①代表標準地 標準地番号	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	あきる野 5-2					130,000	街路 0.0	交通 -3.0	環境 -4.0	行政 -7.0	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 0.0	地域要因	街路 0.0
	羽村（都）5-1					131,000	街路 0.0	交通 0.0	環境 +37.0	行政 0.0	その他 0.0
(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変動状況		[一般的要因] 景気は持ち直しの動きがみられる。福生市の人口は減少傾向であるが、不動産市況は堅調で、地価はやや強含みで推移している。							
	■継続 □新規	前年標準価格	130,000 円/㎡	[地域要因] 特段の変動はないが、路線沿いの店舗に対する需要が回復傾向にあることもあり、地価はやや強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	-	[個別的要因] 特段の変動はない。						
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間 +0.8 %	半年間 %								