

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)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
鑑定評価額	35,400,000 円		1㎡当たりの価格	134,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月4日	(6)路線価	[令和5年1月]	105,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月2日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	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				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)(90,300)							
(2)近隣地域	範囲	東0m、西30m、南100m、北80m 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15m、奥行約18m、規模270㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	米軍横田基地に對面し、関連店舗や飲食店等が店出している。	街路	2.2m国道	交通施設	牛浜駅北東方800m	法令規制	近商(90,300)準防高度(3種0m)					
	地域要因の将来予測	幹線道路沿いの商業地域として街並みは出来上がっている。米軍基地に近接しているので地域特性が変動する可能性があるが、その方向性は見通しが立たない。地価は横這いからやや強含みで推移していくと予想される。												
(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	134,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	54,900 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関係性を有する中小事業者や個人投資家等である。近隣地域は、米軍基地に對面した幹線道路沿いの商業地域という特殊性を有するが、地価水準としては割安感がある。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千円程度である。													
(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。積算価格は実勢価格との関連が無いので求めず、開発法は開発想定に適した土地でないので不適用とした。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)公示価格	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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	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
	標準地番号	あきる野5-2	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [85.7]	[100.0] 100	134,000	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
(9)指定基準地	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	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
	前年指定基準地の価格	179,000 円/㎡	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [136.0]	[100.0] 100	135,000	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
(10)対象基準地の前年からの検討	-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] 日本では低金利が続いており、不動産市場はこれを背景に、一部で天井感が生じているものの、地価の強含み傾向が続いている。					
	-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] 特筆すべき変動はない。					
	変動率	年間	+2.3%	半年間	%			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						