

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

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） 5－1		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		87,900,000 円			1㎡当たりの価格		328,000 円／㎡					
1 基本的事項												
(1) 価格時点		令和 6 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 6 年 7 月 2 日		(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率		260,000 円／㎡	
(2) 実地調査日		令和 6 年 6 月 26 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		福生市本町 1 1 8 番 1 外				②地積 (㎡)	268 ()		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 (80,500) 防火		
	1:1	店舗兼共同住宅 S 7		中低層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅近くの商業地域		北西16m市道	水道 ガス 下水	福生 160m		(その他) (100,500)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 70 m、南 30 m、北 0 m				②標準的使用		中層店舗兼共同住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	近傍の駅寄り地域では、福生駅西口地区第一種市街地再開発事業が始まっている。		街路	1 6 m市道	交通施設	福生駅南西 160m		法令規制	商業 (100,500) 防火	
	⑤地域要因の将来予測		福生駅西口駅前では、再開発が進行中であることから、将来的には周辺環境の向上が期待される。地価は、景況等から当面強含みで推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定		中層店舗兼共同住宅地					(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		328,000 円／㎡							
	収益還元法		収益価格		209,000 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多摩地区の駅周辺商業地域又は路線商業地域である。主な需要者は当該地域に地縁を有する中小事業者または個人投資家等が中心となる。福生駅西口に近い商業地域で、隣接エリアでは再開発事業が進行中である。経済が正常化する中、テナント需要が徐々に回復しているほか、マンション適地や収益物件に対する需要がみられる。なお、取引の中心価格帯は、規模等の個別性により様々であり、把握することは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域を含む周辺地域は、福生駅に近い商業地域であるが、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。よって、鑑定評価額の決定にあたっては、収益価格は参考に留め、実証性を有する比準価格を標準とし、代表標準地との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした価格	① 代表標準地 標準地番号	福生 5－3	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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	324,000 円／㎡	[101.2] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	328,000					
(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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は緩やかに回復している。福生市の人口は、近時において微増傾向。不動産市況は堅調で、地価は強含みで推移している。							
	前年標準価格 320,000 円／㎡				[地域要因] 特段の変動はなく、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。							
	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				[個別的要因] 特段の変動要因はない。							
	標準地番号 福生 5－3 公示価格 324,000 円／㎡											
②変動率		年間 +2.5 %	半年間 +1.2 %									