

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡本不動産鑑定所
福生(都)5-3	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 岡本 和弘
鑑定評価額	36,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	137,000 円/m ²	

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]	105,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 15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 ぶ国道沿いの商業地 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 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 15.0 m、奥行 約 18.0 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、関 連店舗や飲食店等が出店し ている。		街 路	2 2 m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)					
	地域要因の 将来予測		地域の特性に影響を与える要因は見られないことから、当面は現状を維持して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				137,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格				78,300 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及び幹線道路沿いの商業地域。主たる需要者は、西多摩地域に地縁を有する中小事業者が想定される。近隣地域は米軍基地に対面する路線商業地域で、特殊性を有するが、低金利を背景とした不動産投資需要は底堅いものがあり、市況の回復を受け地価は上昇傾向にある。取引価格は、画地規模や立地条件等の個別的要因により様々なため、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。														
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は類似性のある取引事例に基づき試算されたもので、実証的な価格であり、市場の実勢を反映し説得力を有する。収益価格は賃料が採算を確保できる水準にないため低位に試算されており、試算の過程で想定要素を含むことから、その信頼性は比準価格より劣る。したがって、比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、類似の標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(8) 公示 標準 価格 とし た	代表標準地 標準地 番号		標準地 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 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -2.0 -6.0 -7.0 0.0	
	公示価格		116,000 円/㎡	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [85.7]	[100.0] 100	137,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -2.0 -6.0 -7.0 0.0	
(9) 指定 から の検 討 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	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 +37.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格		183,000 円/㎡	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [137.0]	[100.0] 100	137,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 +37.0 0.0 0.0	
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一 般 的 要 因]	国内景気は緩やかに回復しており、不動産市場も底堅い動きを見せているが、物価上昇や金融資本市場の変動等に注意する必要がある。									
	前年標準価格 134,000 円/㎡						[地 域 要 因]	商業地域として繁華性、商況等に変化はなく、地域要因に特段の変動は見られない。								
	-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							[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。							
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡															
変動率 年間 +2.2 % 半年間 %																