

令和 6年 7月 4日 提出
福生 (都) 5-2 宅地-1

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	165,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 4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					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		福生市志茂 2 0 2 番 6				②地積 (㎡)	206 ()	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 (80,400) 防火	
	1:1.5	店舗兼住宅 S 2	小規模の小売店舗等が建ち並ぶ既成商業地域	北東6m市道	水道 ガス 下水	福生 500m	(その他) (100,360)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 0 m、南 80 m、北 40 m			②標準的使用	低層店舗住宅併用地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	6 m市道	交通施設	福生駅南方 500m	法令規制	商業 (100,360) 防火
	⑤地域要因の将来予測	地域は低層店舗が建ち並ぶ近隣商業地域としてほぼ成熟しており、地域要因に特段の変化はなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。							

(3) 最も有効利用の判定	低層店舗住宅併用地			(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	基準価格	206,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	109,000 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、西多摩地域における近隣商業地域、商住混在地域である。需要者は地元で事業展開する法人や不動産業者等が中心である。商業繁華性はそれほど高くない旧来からの近隣商業地域であるが、近年は共同住宅等を含む住宅用地として取引されることが多い。地価は周辺背後地の住宅需要にも関連しており、上昇傾向にある。画地規模が多様で、取引件数が少ないことから、中心価格帯の把握は難しい。
-----------	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は福生駅西口に広がる近隣商業地域の一部であるが、賃料水準は低めであり、収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は、同一需給圏内における商業地の現実の取引事例を基に求められたものであり、取引の実態を反映した実証的で説得力のある価格といえる。したがって、収益価格は参考に留め、比準価格を中心とし、周辺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とおり決定した。
-----------------------------	--

(8)	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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対象基準地の標準価格 (円/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	街路 0.0
規準とした公示価格を	福生 5-2 公示価格 215,000 円/m ²		$\frac{100}{100}$ [$\frac{100}{100}$]		$\frac{100}{104.9}$ [$\frac{100}{100}$]	207,000		交通 0.0	交通 +6.0
								環境 0.0	環境 -1.0
								画地 0.0	行政 0.0
								行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(9) からの検討 指定基準地	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 の標準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補 正	街路 0.0	街路 +6.0
	羽村（都） 5－ 1							交通 0.0	交通 -1.0	
								環境 0.0	環境 -9.0	
								画地 0.0	行政 -5.0	
								行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 183,000 円／㎡	[102.2] 100	100 [100]	100 [90.7]	[100] 100	206,000				

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 202,000 円/㎡		③ 価 値 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因]	景気は緩やかに回復している。福生市の総人口はこのところ横這い傾向となっている。地価は概ね上昇傾向となっている。
	①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表基準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因]	主だった地域要因の変動はない。地価は上昇傾向にある。
	②変動率 年間 +2.0 % 半年間 %			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。