

令和 7年 7月 3日 提出
福生 (都) 5-3 宅地-1

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等					福生市大字福生字武蔵野2 4 7 7 番6 外					②地積 (㎡)		264 ()		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			近商 (80,300) 準防 高度(3種)							
	1:1		店舗兼住宅 W2 F 1 B		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	①範囲		東 0m、西 30m、南 100m、北 80m					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 対面しており、 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)				
	⑤地域要因の 将来予測		国道沿いの路線商業地域である。地域はほぼ成熟しており、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) 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		144,000 円/㎡				(4) 対象基準地の 個別的要因		ない									
		収益還元法		収益価格		70,000 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近隣商業地域及び幹線道路沿いの商業地域。主な需要者は、西多摩地域に地縁を有する中小事業者や不動産業者等が中心である。近隣地域は米軍基地に對面する路線商業地域で、特殊性を有するが、市況の回復を受け、地価は上昇傾向にある。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		近隣地域は国道沿いの路線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) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地		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 -2.0 環境 0.0 行政 -16.0 その他 0.0	
	標準地番号 あきる野 5-2		[100.5] 100		100 [100]		100 [82.3]		[100] 100		143,000										
(9) 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 の比準価格 (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 +32.0 行政 0.0 その他 0.0	
	羽村(都) 5- 1		[101.1] 100		100 [100]		100 [132.0]		[100] 100		143,000										
(10) 対象基準地の前 年の検討	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 137,000 円/㎡				③ 価 動 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。								
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <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。地価は緩やかな上昇傾向となっている。										
	②変動率				年間 +4.4% 半年間 %		[個別的要因]				個別的要因に変動はない。										