別記様式第６

# 鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 3日　提出
福生（都）　－１　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社横須賀不動産鑑定事務所 |
|---|---|---|---|---|
| 福生（都）　－1 | 東京都 | 多摩第六分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士　林達郎　印 |

| 鑑定評価額 | 21,300,000 円 | １㎡当たりの価格 | 173,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## １　基本的事項

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (1)価格時点 | 令和 3年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 3年 7月 2日 | (6)路線価 | ［令和 3年 1月］路線価又は倍率 | 140,000 円／㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 3年 6月 1日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | | 倍 |
| | | | | | 倍率種別 | |
| (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 | 福生市大字熊川字北８５３番１８外 | | | ②地積（㎡） | 123（　　） | 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 | １低専（40,80）準防 高度（１種）（その他）居住誘導区域内（50,80） |
| | 1:2 | 住宅 Ｗ２ | 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域 | 北西5m市道 | 水道 下水 | 牛浜 450m | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　20ｍ、西　50ｍ、南　20ｍ、北　70ｍ | | | ②標準的使用 | 戸建住宅地 | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　8.0 ｍ、　奥行　約　15.0 ｍ、　規模　120 ㎡程度、　形状　長方形 | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 自然環境、文化的環境に比較的恵まれている。 | 街路 | 基準方位北、５ｍ市道 | 交通施設 | 牛浜駅南東 450m | 法令規制 １低専(50,80) 準防 高度（１種） 居住誘導区域内 |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 街並みは出来上がっておりコロナ禍以外の大きな変化の要因もない。よって、当面の間、現状通りで継続するものと予測する。 | | | | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| (3)最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | 方位　+1.0 |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法　比準価格　173,000 円／㎡ | | |
| | 収益還元法　収益価格　／　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 | 同一需給圏は青梅線、五日市線の各駅を最寄り駅とする西多摩地区の住宅地域である。主な需要者は戸建住宅地敷地としての自己使用を前提としたエンドユーザー。評価対象基準地所在地域は相対的な優位性があり、低金利政策等を背景に地価は安定して推移していたが、新型コロナウイルス感染拡大による影響から地価は下落に転じたものの、金融緩和の継続や助成措置等により持ち直し、横ばいを維持している。売買の中心価格帯は建物付きで３，５００万円程度。 | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 取引事例比較法にて採用した事例は類似性の高い福生市内のものであり、開差が生じた部分もあるが説得力に応じて各種補修正を行い、市場実勢を反映した価格を求めた。なお、アパート等賃貸物件も散見されるが戸建住宅等自用を前提とした需給を中心に価格形成がなされていることから、収益還元法を適用せず採用していない。そのため、信頼性の高い比準価格を標準とし、代表標準地との検討も踏まえ、変動率にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (8)公示価格を規準とした価格 | ①■代表標準地　□標準地<br>標準地番号　福生　－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 +1.0、行政 0.0、その他 0.0<br>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　173,000 円／㎡ | [ 100 ]／100 | 100／[ 101.0 ] | 100／[ 100 ] | [ 101.0 ]／100 | 173,000 | | |
| (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<br>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)対象基準地の前年標準価格等からの検討 | ①-1対象基準地の検討<br>■継続　□新規<br>前年標準価格　173,000円／㎡<br>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<br>■代表標準地　□標準地<br>標準地番号　福生　－３<br>公示価格　173,000円／㎡<br>②変動率　年間　0.0％　半年間　0.0％ | ③価格形成要因の変動状況 | ［一般的要因］　継続して、緊急事態宣言が発出され、経済状況は厳しい状況にあるが、政府による各種政策の効果もあり、不動産の需給は安定的である。<br>［地域要因］　地域要因に大きな変動はなかった。<br>［個別的要因］　個別的要因に変動はなかった。 |