

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 4 年地価調査 ）

令和 4年 7月 5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	浜野不動産鑑定士事務所
福生(都)-1	東京都	多摩第 6	氏名	不動産鑑定士 濱野 俊宏
鑑定評価額	21,600,000 円		1㎡当たりの価格	176,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 2日	(6)路線価	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率	145,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		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	所在及び地番並びに「住居表示」等		福生市大字熊川字北 8 5 3 番 1 8 外				地積 (㎡)	123 ()	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		1 低専 (40, 80) 準防 高度1種			
	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		(その他) (50, 80)			
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 20 m、北 70 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 15 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形										
	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、5 m 市道	交通施設	牛浜駅 南東方450m		法令規制	1 低専 高度1種 居住誘導区域内 (50, 80)		
	地域要因の将来予測		地域要因に特段の変動要因は認められず、土地利用についても当面は現状のまま推移していくものと予測される。										
(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 176,000 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、ＪＲ青梅線・五日市線・八高線の沿線である西多摩地域内の住宅地域である。主な需要者は、同一需給圏内の在住者または勤労者であり、都心部への通勤者需要もみられる。近隣地域は最寄駅から徒歩圏内に存する住宅地域であり、福生市内においては比較的競争力の高い住宅地域である。住宅需要も安定的に推移しており、地価も若干の上昇傾向にある。取引の中心価格帯は、新築の建物付きで概ね 3 , 5 0 0 万円前後となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		福生市熊川地区の住宅地域に存することから、福生市南部に位置する住宅地の事例を中心に規範性を有する事例を収集・選択して、比準価格を試算した。一方、都心部へのアクセスに劣る住宅地域に存し、不動産賃貸による収益性と地価との関連性は低いことから、収益還元法の適用については断念した。以上から、代表標準地との均衡に留意しつつ、市場の実勢を反映した比準価格をもって、本件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	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 福生-3		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 0.0	地域要因	街路 0.0		
	公示価格 175,000 円/㎡		[100.6] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[101.0] 100	176,000		交通 0.0		交通 0.0		
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		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	環境 0.0	地域要因	環境 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +1.0		行政 0.0		
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 173,000 円/㎡		価格変動要因の		[一般的要因]	新型コロナウイルスの影響が懸念されたものの、ようやく収束の兆しが見えてきており、不動産市場も比較的安定的な動きを見せている。							
	-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 標準地番号 福生-3 公示価格 175,000 円/㎡					[地域要因]	特段の変動はなく、地価は若干の上昇傾向で推移している。						
							[個別的要因]	特段の変動要因はない。					
	変動率 年間 +1.7 % 半年間 +0.6 %												