

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社ブライム不動産鑑定
福生(都)-2	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 山口 徹雄
鑑定評価額	23,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	141,000 円/m ²	

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]	110,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 4年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	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					福生市南田園一丁目9番22		地積 (㎡)	166 ()	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 (50, 150) 準防 高度(1種)				
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅等が建ち並び 区画整然とした住宅 地域		北8m市道	水道、 ガス、 下水	熊川 800m	(その他) (60, 150)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 0 m、西 70 m、南 0 m、北 20 m					標準的使用		低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 16 m、規模		160 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	駅前から一段下がった平坦 地で浸水想定 0.5 ～ 3 m 。近くまでは土砂災害警戒 区域。		街 路	基準方位北、8 m 市道	交通 施設	熊川駅 南方800m		法令 規制	1 低専 高度(1種) (60, 150) 準防			
	地域要因の 将来予測	区画の整った低層住宅地域として街並みは出来上がっており、当面の間、地域要因は現状のまま推移するものと予想される。地価は横這い又はやや強含みで推移していくものと予想される。												
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基準地の 個別的要 因		方位 0.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 141,000 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、主に福生市内で青梅線沿線の低層住宅地域。主な需要者は、当該地域に地縁のつながりや就労関係のあるエンドユーザー。近隣地域は、駅への地図上の距離は近いものの、途中で段丘差があり、また浸水想定地域になっていることもあり、相対的な競争力はやや劣る地域である。取引の中心価格帯は、新築戸建住宅で3,500～4,000万円程度である。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	評価対象基準地の地価は、自己使用を前提とした需給バランスと過去からの価格推移のなかで形成されている。取引事例比較法による比準価格は、この価格形成過程と合致し、市場実勢を反映している。収益還元法による収益価格と原価法による積算価格は、実勢価格との関連がほとんど無いので求めず、また開発法は開発想定に適した土地でないので適用しなかった。よって、比準価格を標準とし、標準地および指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示 価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 福生-4		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 +4.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 +2.0 +2.0 0.0 0.0
	公示価格 151,000 円/㎡		[100.6] 100	100 [104.0]	100 [103.0]	100 100	142,000		標準化 補正	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	-3.0 +6.0 +23.0 -2.0 0.0			
(9) 指定 基準 地 の 検 討	指定基準地番号 福生(都)-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 +1.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-3.0 +6.0 +23.0 -2.0 0.0
	前年指定基準地の価格 173,000 円/㎡		[101.7] 100	100 [101.0]	100 [123.9]	100 100	141,000		標準化 補正	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	-3.0 +6.0 +23.0 -2.0 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 前年標準価格 140,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 低金利のほか、リモートワークの浸透等を背景にした郊外地 域への住宅需要の広がりが、プラス要因となっている。									
	-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 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因] 低層住宅地域としての地域要因に大きな変動はなかった。									
	変動率 年間 +0.7 % 半年間 %				[個別的 要 因] 北道路であること及びその他の個別的要因に変動はなかった。									