

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)-3	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 濱野 俊宏
鑑定評価額	27,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	170,000 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]	135,000 円/㎡
(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
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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		福生市加美平一丁目2 4番 1 8				地積 (㎡)	159	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						
	1:1.2	住宅 L S 1	一般住宅等が建ち並び区画整理済の住宅地域	南東6m市道	水道、 ガス、 下水	福生 1.1km		(その他) (60, 150)						
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 14 m、規模		150 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	福生駅 北方1.1km	法令 規制	1 低専 高度1種 (60, 150)					
	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				+4.0		
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 170,000 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、J R 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区画整然とした住環境が良好な住宅地域である。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 ~ 4 , 0 0 0 万円程度となっている。											
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		福生市加美平地区の住宅地域に存することから、福生駅を最寄駅と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、標準地及び指定基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)	公示価格とした	□ 代表標準地 ■ 標準地	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		
		標準地番号 福生-9							交通 0.0	交通 +3.0				
(9)	指定基準地の検討	公示価格	[100.6]	100	100	[104.0]	170,000	内訳	環境 0.0	環境 0.0	行政 +1.0	行政 +1.0		
		172,000 円/㎡	100	[102.0]	[104.0]	100			画地 +2.0	画地 +2.0				
									行政 0.0	行政 0.0			その他 0.0	その他 0.0
									その他 0.0	その他 0.0			その他 0.0	その他 0.0
(10)	指定基準地の検討	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	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0		
		福生(都)-1							交通 0.0	交通 +6.0				
		前年指定基準地の価格	[101.7]	100	100	[104.0]	169,000		環境 0.0	環境 +4.0				
		173,000 円/㎡	100	[101.0]	[107.0]	100			画地 +1.0	行政 -2.0		行政 -2.0		
(10)	対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討	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 0.0	地域要因	街路 -1.0		
		■ 継続 □ 新規							交通 0.0	交通 +6.0				
		前年標準価格 167,000 円/㎡							環境 0.0	環境 +4.0				
		-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							画地 +1.0	行政 -2.0		行政 -2.0		
(10)	対象基準地の前年標準価格等の検討	□ 代表標準地 □ 標準地	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	行政 0.0	地域要因	行政 -2.0		
		標準地番号							その他 0.0	その他 0.0				
		公示価格 円/㎡												
		変動率 年間 +1.8 % 半年間 %												
(10)	対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討	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 0.0	地域要因	街路 -1.0		
		■ 継続 □ 新規							交通 0.0	交通 +6.0				
		前年標準価格 167,000 円/㎡							環境 0.0	環境 +4.0				
		-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							画地 +1.0	行政 -2.0		行政 -2.0		
(10)	対象基準地の前年標準価格等の検討	□ 代表標準地 □ 標準地	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	行政 0.0	地域要因	行政 -2.0		
		標準地番号							その他 0.0	その他 0.0				
		公示価格 円												
		変動率 年間 +1.8 % 半年間 %												