

鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4年7月3日提出
福生(都)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社プライム不動産鑑定
福生(都)-4	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 山口 徹雄
鑑定評価額	26,900,000 円	1㎡当たりの価格	183,000 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 倍率種別	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			
(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 福生市志茂 1 1 4 番 5				②地積 (㎡)		147 ()		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 中専 (60, 200) 準防 高度(2種)										
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域	北西6m市道	水道、 ガス、 下水	牛浜 400m		(その他) (70, 200)										
(2) 近隣地域	①範囲		東 10 m、西 50 m、南 60 m、北 50 m			②標準的使用		低層住宅地											
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形																
	④地域的特性	特記事項	平坦で区画整然とした住宅地域	街路	基準方位北、6 m市道	交通施設	牛浜駅 北方400m	法令規制	1 中専 高度(2種) (70, 200) 準防										
	⑤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。地価はやや強含みで推移していくものと予想される。																
(3)	最有効使用の判定					低層住宅地		(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		183,000 円/㎡													
			収益還元法	収益価格		105,000 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、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、当該地域に地縁的つながりや就労関係のあるエンドユーザー。近隣地域は、駅や店舗等に近く、地勢平坦で区画も整っており、相対的な競争力がかなり優る地域である。取引の中心価格帯は、新築戸建住宅で 4 , 5 0 0 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、売買市場における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価格形成過程と合致し市場実勢を反映している。一方、収益還元法による収益価格と実勢価格との関連性は低い。原価法による積算価格は実勢価格との関連が無く適用せず、開発法も開発想定に適した土地でなく適用しなかった。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	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	福生-1	② 時点修正	$\frac{[100.6]}{100}$	③ 標準化補正	$\frac{100}{[104.0]}$	④ 地域要因の比較	$\frac{100}{[90.2]}$	⑤ 個別的要因の比較	$\frac{[101.0]}{100}$	⑥ 対象基準地の標準価格(円/㎡)	182,000	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	⑧ 地域要因	街路 0.0 交通 -3.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格		168,000 円/㎡																
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号		福生(都)-1		② 時点修正	$\frac{[101.7]}{100}$	③ 標準化補正	$\frac{100}{[101.0]}$	④ 地域要因の比較	$\frac{100}{[96.0]}$	⑤ 個別的要因の比較	$\frac{[101.0]}{100}$	⑥ 対象基準地の比準価格(円/㎡)	183,000	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	⑧ 地域要因	街路 -1.0 交通 -1.0 環境 +1.0 行政 -3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格		173,000 円/㎡																
(10) 対象基準地の検討	① -1 対象基準地の検討				③ 価格変動要因の 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。												
	■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 180,000 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。												
	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						[個別的要因] 北西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。												
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地																		
	標準地番号																		
	公示価格				円/㎡														
	② 変動率		年間	+1.7 %	半年間	%													