

|         |              |        |          |              |
|---------|--------------|--------|----------|--------------|
| 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)-5 | 東京都          | 多摩第6   | 氏名       | 不動産鑑定士 濱野 俊宏 |
| 鑑定評価額   | 15,200,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 150,000 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]<br>路線価又は倍率 | 120,000 円/㎡<br>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)<br>基準地                 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                  |           | 福生市大字熊川字武蔵野1 4 1 4 番 5 6                                                                                                                                                                                            |                       |                  |                 | ②地積 (㎡)                                                                |                       | 101 ( )               | 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) ( 50 , 80 ) |                               |                       |                                                            |                       |                                                               |         |       |                                                            |                                                            |                                                  |                                                     |
|                            | 1.2:1                                                                                                              | 住宅 W2     |                                                                                                                                                                                                                     | 一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域 |                  | 南西4m私道          | 水道、下水                                                                  | 拝島 700m               |                       |                                            |                               |                       |                                                            |                       |                                                               |         |       |                                                            |                                                            |                                                  |                                                     |
| (2)<br>近隣地域                | ①範囲                                                                                                                |           | 東 50 m、西 20 m、南 50 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 12 m、奥行 約 10 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形                                                                                                                                                                               |                       |                  |                 |                                                                        |                       |                       |                                            |                               |                       |                                                            |                       |                                                               |         |       |                                                            |                                                            |                                                  |                                                     |
|                            | ④地域的特性                                                                                                             | 特記事項      | 幹線道路背後の住宅地域であり、米軍横田基地にも近い。                                                                                                                                                                                          |                       | 街路               | 基準方位 北 4 . 0m私道 | 交通施設                                                                   | 拝島駅 北西方700m           |                       | 法令規制                                       | 1 低専 高度1種 居住誘導区域内 ( 50 , 80 ) |                       |                                                            |                       |                                                               |         |       |                                                            |                                                            |                                                  |                                                     |
|                            | ⑤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             |                 | 150,000 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。近隣地域は駅から比較的近いものの、国道16号線とＪＲ八高線に挟まれ、道路事情がやや劣る密集感のある地域となっており、相対的な競争力は普通程度である。取引の中心価格帯は、新築の建物付きで概ね3, 0 0 0 ～3, 5 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、収益面からのアプローチにより土地価格を算出することは非現実的であることから、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)<br>公示価格                | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地                                           | 標準地番号     | 福生-11                                                                                                                                                                                                               | 公示価格                  | 150,000 円/㎡      | ②時点修正           | $\frac{100.0}{100}$                                                    | ③標準化補正                | $\frac{100}{[101.0]}$ | ④地域要因の比較                                   | $\frac{100}{[103.0]}$         | ⑤個別的要因の比較             | $\frac{[104.0]}{100}$                                      | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)     | 150,000                                                       | ⑦内訳     | 標準化補正 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +1.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因                                                       | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 +3.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |                                                     |
|                            |                                                                                                                    |           |                                                                                                                                                                                                                     |                       |                  |                 |                                                                        |                       |                       |                                            | ⑦内訳                           | 標準化補正                 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +1.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因                  | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 +18.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0   |         |       |                                                            |                                                            |                                                  |                                                     |
| (9)<br>指定からの検討基準地          | ①指定基準地番号                                                                                                           |           | 福生(都)-1                                                                                                                                                                                                             |                       | 前年指定基準地の価格       | 173,000 円/㎡     | 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                      | $\frac{100}{[120.4]}$ | ⑤個別的要因の比較                                                  | $\frac{[104.0]}{100}$ | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)                                             | 150,000 | ⑦内訳   | 標準化補正                                                      | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +1.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因                                             | 街路 +1.0<br>交通 +1.0<br>環境 +18.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                            |                                                                                                                    |           |                                                                                                                                                                                                                     |                       |                  |                 |                                                                        |                       |                       |                                            | ⑦内訳                           | 標準化補正                 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +1.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因                  | 街路 +1.0<br>交通 +1.0<br>環境 +18.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |         |       |                                                            |                                                            |                                                  |                                                     |
| (10)<br>対象基準地の前年の検討        | ①-1 対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 148,000 円/㎡           |           |                                                                                                                                                                                                                     |                       | ③価格変動状況<br>形成要因の |                 | [ 一般的 要 因 ] 新型コロナ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。 |                       |                       |                                            |                               |                       |                                                            |                       |                                                               |         |       |                                                            |                                                            |                                                  |                                                     |
|                            | 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><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 公示価格 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。                                |                       |                       |                                            |                               |                       |                                                            |                       |                                                               |         |       |                                                            |                                                            |                                                  |                                                     |
|                            | ②変動率 年間 +1.4 % 半年間 %                                                                                               |           |                                                                                                                                                                                                                     |                       |                  |                 | [ 個別的 要 因 ] 特段の変動要因はない。                                                |                       |                       |                                            |                               |                       |                                                            |                       |                                                               |         |       |                                                            |                                                            |                                                  |                                                     |