

令和 6年 7月 4日 提出
福生 (都) - 5 宅地-1

1 基本的事項

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)				
	1. 2 : 1		住宅 W 2		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			(その他) (50, 80)				
(2) 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 12.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性		特記 特にない。		街 路		基準方位 北 4 m私道		交通 施設		拝島駅北西方 700m		法令 規制		1 低専 (50, 80) 準防 高度 (1 種)			
	⑤地域要因の将来予測		地域は既存の住宅地域としてほぼ成熟しており、地域要因に特段の変化はなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。															
(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 +4. 0							
(5) 鑑定評価の手法の適用			取引事例比較法		比準価格 154, 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・八高線沿線の西多摩地域における住宅地域。主な需要者は、同一需給圏に地縁を有する居住者または勤労者で、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 1 6 号線と J R 八高線間の、街路の連続性等で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。新築の戸建住宅で概ね 3, 0 0 0 ~ 3, 5 0 0 万円が中心である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由			近隣地域は戸建住宅が中心の住宅地域で、居住の快適性に着目した自用目的の取引が主である。アパート等も散見されるが、投資目的の取引は殆ど見られず、賃貸市場は未成熟である。よって、収益還元法は非適用とした。一方比準価格は、周辺類似地域の実証的な取引事例より求められたもので、規範性は高い。したがって、比準価格を標準とし、周辺の標準地や指定基準地との均衡にも留意して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。															
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の標準価格 (円／㎡)		⑦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 - 11														標準化補正	交通 0. 0		交通 0. 0
		公示価格 155, 000 円／㎡		[100. 6] / 100		100 [101. 0]		100 [104. 0]		[104. 0] / 100		154, 000				環境 0. 0		環境 +4. 0
																画地 +1. 0		行政 0. 0
																行政 0. 0		その他 0. 0
																その他 0. 0		
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)		⑦内 訳		標準化補正	街路 0. 0	地域要因	街路 +1. 0
	福生 (都) - 1														標準化補正	交通 0. 0		交通 +1. 0
		前年指定基準地の価格 180, 000 円／㎡		[101. 1] / 100		100 [101. 0]		100 [121. 4]		[104. 0] / 100		154, 000				環境 0. 0		環境 +19. 0
																画地 +1. 0		行政 0. 0
																行政 0. 0		その他 0. 0
																その他 0. 0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規				③ 価 変 動 状 況 形成要因の		[一般的要因]		景気は緩やかに回復している。福生市の総人口はこのところ横這い傾向となっている。地価は概ね上昇傾向となっている。									
	前年標準価格 152, 000 円／㎡						[地域要因]		主だった地域要因の変動はない。地価は上昇傾向にある。									
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地						[個別的要因]		個別的要因に変動はない。									
	標準地番号 公示価格 円／㎡																	
		②変動率		年間 +1. 3 % 半年間 %														