

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社松井総合鑑定
福生（都）－2	東京都	多摩第 6 分科会	氏名	不動産鑑定士 松井俊明

鑑定評価額	23,900,000 円	1㎡当たりの価格	144,000 円／㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	115,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		福生市南田園一丁目 9 番 2 2				②地積 (㎡)	166	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 (50, 150) 準防 高度 (1 種)														
	1:1.5	住宅 W 2	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	①範囲	東 0 m、西 70 m、南 0 m、北 20 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 10.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形																			
	④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 800m	法令規制	1 低専 (60, 150) 準防 高度 (1 種)												
	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		0. 0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 144, 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、駅徒歩圏の街区整然としたエリアである。段丘下にある、浸水想定地域になっていることから、相対的な競争力はやや劣る地域であるが、需要は堅調で、地価水準は若干の上昇傾向にある。取引の中心価格帯は、新築戸建住宅で 3, 5 0 0 ～ 4, 0 0 0 万円程度。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域を含む周辺住宅地域は、アパート等の賃貸物件も散見されるが、戸建住宅等としての自用を前提とした需給バランスを中心に価格形成がなされていることから、現実性に乏しい収益還元法は非適用とした。よって、実証性を有する比準価格を重視し、指定基準地及び類似地域の標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																				
(8) 公示価格を標準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	福生 - 4	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対象基準地の規準価格 (円／㎡)	144, 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
	公示価格	155, 000 円／㎡	[100. 6] 100		100 [104. 0]		100 [103. 9]		[100] 100												
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	福生 (都) - 1	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／㎡)	144, 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	
	前年指定基準地の価格	180, 000 円／㎡	[101. 1] 100		100 [101. 0]		100 [124. 9]		[100] 100												
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 景気は緩やかに回復している。福生市の人口は、近時において微増傾向。不動産市況は堅調で、地価は強含みで推移している。															
	前年標準価格 143, 000 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。															
	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] 特段の変動要因はない。															
	標準地番号 -																				
	公示価格 円／㎡																				
②変動率		年間 +0. 7 %	半年間 %																		