

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 4 日 提出  
福生（都） - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 新都市不動産鑑定
福生（都） - 1	東京都	多摩第 6 分科会	氏名	不動産鑑定士 黒木中
鑑定評価額	22,400,000 円		1㎡当たりの価格	182,000 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	150,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 4 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		福生市大字熊川字北 8 5 3 番 1 8 外				②地積 (㎡)	( 123 )	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	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北西5m市道	水道 ガス 下水	牛浜 450m	(その他) (50, 80)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 50 m、南 20 m、北 70 m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北 5 m市道	交通施設	牛浜駅南東方 450m	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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 182,000 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。近隣地域は最寄駅から徒歩圏内に存する住宅地域であり、福生市内においては比較的競争力の高い住宅地域である。需要は堅調で、地価は上昇傾向にある。新築の戸建住宅は概ね 4,000 万円前後が中心である。											
(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、代表標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) 公示価格を標準とした	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 福生 - 3	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／㎡)	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	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 181,000 円／㎡	[ 100.6 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 100 ]	[ 101.0 ] 100	182,000						
(9) 指定基準地からの検討	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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100							
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 180,000 円／㎡			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。							
	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 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 福生 - 3 公示価格 181,000 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。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 +1.1 %	半年間 +0.6 %									