

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）－ 4	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	27,800,000 円		1㎡当たりの価格	189,000 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 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 W 2	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 10.0 m、		奥行 約 15.0 m、		規模 150 ㎡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、6 m 市道	交通施設	牛浜駅北 400m	法令規制	1 中専 (70, 200) 準防 高度 (2 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	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 189,000 円/㎡				(4) 対象基準地の個別的要因		方位		+1.0	
	収益還元法	収益価格 109,000 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、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、駅徒歩圏の交通接近条件や生活利便性に優れる街区整然とした平坦地であり、福生市内あって競争力が高い住宅地域で、需要は堅調である。取引の中心価格帯は、新築戸建住宅で4, 0 0 0～4, 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	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、不動産の賃貸収入を目的とした取引は稀であり比準価格を中心に価格形成がなされている。よって、収益価格は、理論的ではあるものの、実証性を有する比準価格との比において説得力に欠けることから参考に留め、比準価格を標準とし、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) 公示価格標準とした価格	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対象基準地の規準価格 (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 - 1							交通 0.0	交通 -3.0		
(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	環境 0.0	環境 -7.0		
	福生 (都) - 1							画地 +4.0	行政 0.0		
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討	②変動率	年間 +1.6 %	半年間 %	[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。 [地域要因] 特段の変動はなく、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。 [個別的要因] 特段の変動要因はない。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規										
	前年標準価格 186,000 円/㎡										
	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										
	標準地番号 -										
	公示価格 円/㎡										