

令和 7年 7月 3日 提出
福生 (都) - 2 宅地-1

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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	145,000 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/㎡			

(8) 規 格 公 示 価 格 を し た	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	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対象標準地 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 0.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	福生 -4 公示価格 157,000 円/㎡	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[104.9]}$	$\frac{[100]}{100}$	145,000					

(10) 対象基準地の前年標準価格等から	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 144,000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 -	③ 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は緩やかに回復しており、不動産市場も底堅い動きを見せているが、物価上昇や金融資本市場の変動等に注意する必要がある。 [地域要因] 主だった地域要因の変動はない。地価は緩やかな上昇傾向となっている。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。
----------------------	--	-----------	---

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規				③ 価格形成要因の變動状況	[一般的要因]	景気は緩やかに回復しており、不動産市場も底堅い動きを見せているが、物価上昇や金融資本市場の変動等に注意する必要がある。
	前年標準価格 144,000円/㎡					[地域要因]	主だった地域要因の変動はない。地価は緩やかな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					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地						
	標準地番号 -						
	公示価格 円/㎡						
	②変動率	年間	+0.7%	半年間	%		