

令和 7年 7月 3日 提出
福生 (都) - 3 宅地-1

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 2日	(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	140,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 3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					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		福生市加美平一丁目24番18				②地積 (㎡)	159 ()	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)	
	1:1.2	住宅 L S 1	一般住宅等が建ち並ぶ 区画整理済の住宅 地域	南東6m市道	水道 ガス 下水	福生 1.1km		(その他) (60, 150)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 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 11.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記 事項	特になし	街 路	基準方位北、6 m 市道	交通 施設	福生駅北方 1.1km	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	地域は既存の住宅地域としてはほぼ成熟しており、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	177, 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、ＪＲ青森線・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ある。近隣地域は最寄駅からやや距離があるが徒歩圏内で、区画も整然としており、市内における競争力は普通程度である。需要は堅調で、地価水準は緩やかな上昇傾向にある。取引の中心価格帯は新築の戸建住宅で概ね３，５００～４，０００万円が中心である。
-----------	--

(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り、収益性に基づいた価格形成がなされる傾向が低いと見られ、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、周辺の標準地及び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。
-----------------------------	---

[illegible]

(9) からの検討 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 の標準価格 (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							交通	0.0	交通		+6.0	
								環境	0.0	環境		+4.0	
								画地	+1.0	行政		-2.0	
								行政	0.0	その他		0.0	
								その他	0.0				
	前年指定基準地の価格 182,000 円／㎡	[100.5] 100	100 [101.0]	100 [107.0]	[104.0] 100	176,000							

(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 ■継続 □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 175,000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。
	□代表標準地 □標準地						
	標準地番号 -						
	公示価格 円／㎡						
	②変動率	年間	+1.1%	半年間	%		