

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新光不動産研究所	
瑞穂(都)-1	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 肥田木 哲志	
鑑定評価額	9,670,000 円		1㎡当たりの価格	104,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月2日	(6)路線価	[令和4年1月]	83,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	所在及び地番並びに「住居表示」等	西多摩郡瑞穂町大字箱根ヶ崎字宿東2365番4				地積(㎡)	93	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(40,80)高度(1種) (その他)					
(2)近隣地域	範囲	東50m、西70m、南50m、北60m 標準的使用 戸建住宅地				標準的画地の形状等	間口約8.4m、奥行約11.6m、規模93㎡程度、形状長方形					
(3)最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	特に無し	街路	標準方位北4m町道	交通施設	箱根ヶ崎駅北東方700m	法令規制	1低専高度(1種)(40,80)			
	地域要因の将来予測	地域内に価格形成に大きな影響を与える要因の変動はなく、当面は現状のまま推移していくものと判断した。										
(4)対象基準地の個別的要因	戸建住宅地				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	104,000 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八高線、青梅線各駅を最寄り駅とする西多摩地域の住宅地域である。物件の総額が取引指標となる地域であり、新築戸建住宅で2,000万円台半ばから後半、中古戸建住宅で1,000万円代半ばから後半が相場となる。主な需要者は、瑞穂町内の住み替えを中心に、隣接市からの住み替えが散見される。総額に値ごろ感があるため、新築戸建住宅の取引が比較的多い。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は代替競争等の関係にある取引価格より求められた価格で、本件では同一需給圏内において取引された事例より求められており実証的な価格である。対象基準地は都心への接近性が劣る地域に存するため、賃貸経営は経済合理性に反する。従って、収益的な利用を行うことが困難であるため収益還元法の適用は行わない。以上より、市場の特性を踏まえ、比準価格を標準に代表標準地からの検討を加えて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公示価格とした	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	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	104,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[101.0] 100	104,000					
(9)指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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)対年の検討	-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規		変動状況 価格形成要因の	[要因]	コロナ禍の影響は小さくなりつつあるが、物価上昇の国民生活への影響は小さくなく、今後の経済情勢は不透明である。						
	-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	前年標準価格	104,000 円/㎡			町役場に近接した住宅地域であることが、不動産需要を支えている。地域内に特段の地域要因の変化はない。						
対年の検討	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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
	標準地番号	東京瑞穂-3	公示価格	104,000 円/㎡	変動率	年間	0.0 %	半年間	0.0 %	標準的な画地として、特段の変化要因は認められない。		