

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社不動産センター
瑞穂(都)-2	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 押谷 誠治
鑑定評価額	11,800,000 円		1㎡当たりの価格	89,600 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] 路線価又は倍率	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		倍率種別	1.1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池廻り740番22				地積(㎡)	132	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10m、西20m、南50m、北50m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約13m、規模130㎡程度、形状台形			地域的特性	特記事項	特になし					
(3) 最有効使用の判定	地域的要因の将来予測	中小規模戸建住宅が多い住宅地域、周辺には神社、公園が見られる。ほぼ直線道路に面し、街並み、植生、景観等の状態は良い。地価は横ばいで推移するものと予測される。										
	(4)対象基準地の個別的要因	戸建住宅地										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	89,600 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	同一需給圏は瑞穂町内、及びその周辺市の住宅地域、主たる需要者は瑞穂町内及びその周辺市に居住する個人、地縁を有する地元住民であり、都心部からの転入者は少ない。箱根ヶ崎駅から徒歩圏、周辺には公園、神社が存している。街並み、植生等の状態は良く、中規模建物が連担しており、土地需要は安定、新築戸建住宅は2500万円程度で取引されている。地価は概ね横ばい傾向にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は居住環境を重視して取引が行われる自用地を中心とする住宅地域である。周辺には賃貸物件は少なく、投資採算性に着目した投資用不動産取引は殆ど見られず、収益価格は試算しなかった。比準価格は、対象地周辺地域に存する類似性の高い事例を採用し、各要因比較を適正に行って求めており、市場の実態を反映した説得力の高い価格である。よって本件では比準価格を標準とし、周辺公示地、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +2.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	88,400 円/㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [99.0]	[102.0] 100	89,300					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	瑞穂(都)-1	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 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 -2.0 交通 +2.0 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	104,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [118.0]	[102.0] 100	89,000					
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	89,600 円/㎡								
	-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	公示価格	円/㎡							
変動率	年間	0.0 %	半年間	%								
変動状況の要因	[ 要 因 ]	一般的 西多摩郡を形成する町のひとつで、箱根ヶ崎駅を中心に広がるエリア。町内商業施設モールが閉鎖、周辺住民への利便性低下が見られる。										
	[ 地 域 要 因 ]	戸建住宅が多い熟成した住宅地域、住環境は良く、地価は安定的に推移している。										
	[ 個 別 的 要 因 ]	個別的要因に変動はない。										