

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)-3	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	16,900,000 円	1㎡当たりの価格	93,500 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	75,000 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		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	所在及び地番並びに「住居表示」等	西多摩郡瑞穂町大字石畑字吉野岳1836番2				地積(㎡)	181	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30m、西10m、南20m、北30m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約15.8m、奥行約12.0m、規模181㎡程度、形状長方形											
	地域的特性	特記事項	特に無し	街路	基準方位北4.5m町道	交通施設	箱根ヶ崎駅東方1.1km	法令規制 1低専高度(1種)(40,80)					
(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	+4.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	93,500 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2,500万円前後、中古戸建住宅で1,500万円前後が相場となる。主な需要者は、子育て世代を中心とした一次取得者層で、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。区画の整然とした地域であるが、引き合いは弱い。												
(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。対象基準地の存する地域は、自用の居住目的の取引が多く、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。よって、市場の特性を踏まえ、比準価格を標準に標準地等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	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	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	公示価格	東京瑞穂-1	[100.0] 100	100 [104.0]	100 [96.0]	[104.0] 100	94,300	標準化補正	交通	0.0		交通	-3.0
(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	環境	0.0	地域要因	環境	+13.0
	前年指定基準地の価格	104,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [115.2]	[104.0] 100	93,000	標準化補正	画地	+1.0		行政	0.0
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	93,500 円/㎡				その他	0.0		その他	0.0
	-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	<p>[一般的要因] 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。</p> <p>[地域要因] 木造二階建の戸建住宅を中心とした住宅地域であり、今後も現状のまま推移するものと考えられる。</p> <p>[個別的要因] 標準的な画地として、特段の変化要因は認められない。</p>											