

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中央グループ東京虎ノ門オフィス	
瑞穂（都） - 4	東京都	多摩第6分科会	氏名	不動産鑑定士 盛田直浩	

鑑定評価額	16,800,000 円	1㎡当たりの価格	101,000 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] 路線価又は倍率	81,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月1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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西多摩郡瑞穂町大字殿ヶ谷字榎内川添804番6					②地積 (㎡)	166	⑨法令上の規制等	1低専(40,80)高度(1種)							
	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			(その他)								
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 40m、南 20m、北 30m				②標準的使用	戸建住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.5m、奥行 約 11.4m、規模 166㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 5.5m 町道	交通施設	箱根ヶ崎駅南東 1.7km	法令規制	1低専(40,80)高度(1種)								
(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 +5.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	101,000 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	同一需給圏の範囲はJR八高線、青梅線の各駅を最寄り駅とする西多摩地域の住宅地域であると判断した。需要者の中心は瑞穂町及び隣接市に在住する一次取得者層であり、都心部への通勤者需要は少ない。新青梅街道背後に位置し利便性は良く概ね熟成した地域であり、コロナ禍であるが潜在需要は認められる。市場の中心価格帯は土地が1,500万円前後、新築戸建住宅で3,000万円前後である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自目的の取引が主であり、近隣地域、類似地域において多数の信頼しうる取引事例を収集し得た。対象基準地は戸建住宅地域に存し賃貸事例は少なく、土地価格に見合う家賃設定が困難なことからも賃貸経営は経済合理性を持たないため、収益還元法は適用しなかった。したがって、比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	東京瑞穂 - 1	② 時点修正	[ 100 ] / 100	③ 標準化補正	100 [ 104.0 ]	④ 地域要因の比較	100 [ 90.1 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 105.0 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	101,000	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 +1.0 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0
	① 指定基準地番号	瑞穂（都） - 1	② 時点修正	[ 100 ] / 100	③ 標準化補正	100 [ 101.0 ]	④ 地域要因の比較	100 [ 107.0 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 105.0 ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	101,000	⑦ 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 +7.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	前年指定基準地の価格	104,000 円/㎡		[ 100 ] / 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 107.0 ]	[ 105.0 ] / 100	101,000									
	①-1 対象基準地の検討	101,000 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	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	代表標準地 標準地番号		-		公示価格 円/㎡											
	② 変動率	年間	0.0%	半年間	%	③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] コロナ禍による経済活動の制限が解除しつつあり、不動産市況は利便性の劣る地域を除き回復基調にある。 [地域要因] 戸建住宅を中心とする住宅地域で今後も現状のまま推移するものと考えられる。地域内に特段の地域要因の変化は見られない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									