

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (1-6), 提出先 (東京都), 所属分科会名 (多摩第6分科会), 業者名 (株式会社中央グループ東京虎ノ門オフィス), 氏名 (盛田直浩)

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (15,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (122,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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), (2) 実地調査日 (令和4年6月1日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Table with 9 columns: (1) 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西409番2), (2) 地積 (130 ㎡), (9) 法令上の規制等 (1低専(50,100)準防高度(1種)), (3) 形状 (1:1.5), (4) 敷地の利用の現況 (住宅W2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (一般住宅が増えつつある区画整理中の住宅地域), (6) 接面道路の状況 (北6m区画街路), (7) 供給処理施設状況 (水道下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (箱根ヶ崎200m), (その他) 地区計画等 (60,100)

Table with 9 columns: (2) ①範囲 (東90m, 西20m, 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8.9m, 奥行約14.6m, 規模130㎡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), (5) 地域要因の将来予測 (当該地域は戸建住宅地域として熟成しつつあり、当面は現状を維持するものと予測する。)

Table with 5 columns: (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 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 122,000 円/㎡, 収益還元法, 積算価格, 原価法, 開発法)

(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。駅接近性に優れ、利便性は良く、発展途上の地域でありコロナ禍であるが需要は底堅い。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: 自用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。対象基準地は駅接近性、利便性に優れた戸建住宅地域に存するが、発展途上にあり賃貸事例は少なく、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。

Table with 10 columns: (8) 公示価格 (代表標準地 東京瑞穂 -10, 公示価格 105,000 円/㎡), (2) 時点修正 [100/100], (3) 標準化補正 [100/101.0], (4) 地域要因の比較 [100/85.4], (5) 個別的要因の比較 [100/100], (6) 対象基準地の規準価格 (122,000 円/㎡), (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)

Table with 10 columns: (9) 指定基準地 (指定基準地番号 瑞穂(都) -1, 前年指定基準地の価格 104,000 円/㎡), (2) 時点修正 [100/100], (3) 標準化補正 [100/101.0], (4) 地域要因の比較 [100/84.8], (5) 個別的要因の比較 [100/100], (6) 対象基準地の比準価格 (121,000 円/㎡), (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)

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (1-1 対象基準地の検討: 継続, 前年標準価格 122,000 円/㎡, 1-2 基準地が共通地点である場合の検討: 代表標準地, 標準地, 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。 ②変動率: 年間 0.0%, 半年間 %)