

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)5-1	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 押谷 誠治
鑑定評価額	57,900,000 円		1㎡当たりの価格	125,000 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	93,000 円/㎡ 倍
(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	
(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2369番1				地積(㎡)	463	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	近商(80,200)準防高度(2種)						
	1.5:1	事務所兼共同住宅RC4	銀行、店舗併用共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	南東16m町道、南西側道	水道、下水	箱根ヶ崎720m	(その他) (100,200)						
(2)近隣地域	範囲	東40m、西0m、南70m、北50m			標準的使用	中低層店舗兼共同住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約25m、奥行約16m、規模400㎡程度、形状長方形											
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	16m町道	交通施設	箱根ヶ崎駅東方720m						
	地域要因の将来予測	町役場に近接した商業地域、大規模画地が混在、周辺には信用金庫、事業所等、業務系の用途が多い。商況は前面道路沿いに限定、地価は横ばい傾向で推移するものと予測される。											
(3)最有効使用の判定	中低層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	角地	+4.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	125,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	92,600 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、五日市線を中心とする西多摩地域全域の商業地域であり、需要者の中心は、同一需給圏内に地縁性を有する事業者、法人である。瑞穂町役場に近接した商業地域で、建物は中低層利用に留まる物件が多い。顧客通行量は少なく、車両利用客が中心である。1階は事務所、店舗が見られるが、2階以上は住宅用途が多い。取引価格は規模、立地、用途等によりバラつきがあり、中心価格帯は見いだせない。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は事業所、共同住宅が混在する商業地域。中低層の自社、自己の建物が多く、収益目的の物件は少ない。住宅や共同住宅への建て替えも見られ、主たる市場参加者は代替性、費用性、市場性を重視する。よって取引市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、周辺公示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	代表標準地標準地番号	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	-4.0
	公示価格	東京瑞穂5-1	[100.0]	100	100	[104.0]	125,000	標準化補正	交通	0.0		交通	+2.0
	114,000 円/㎡		100	[100.0]	[95.0]	100		環境	0.0		環境	-3.0	
								画地	0.0		行政	0.0	
								行政	0.0		その他	0.0	
								その他	0.0				
(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	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]		標準化補正	交通			交通	
	円/㎡		100	[]	[]	100		環境			環境		
								画地			行政		
								その他			その他		
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況 要因	[要因] 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。								
	前年標準価格	125,000 円/㎡			[地域] 町役場に近接、周辺には事業所も多く、瑞穂町内での中心的エリア。商況は劣るが、用途の多様性有り。地価は横ばいで推移。								
	-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			[個別的] 個別的的要因に変動はない。								
	標準地番号	標準地											
	公示価格	円/㎡											
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%								