

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月3日提出
瑞穂(都)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山陰不動産鑑定事務所
瑞穂(都)-1	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 山陰 良徳
鑑定評価額	10,200,000 円		1㎡当たりの価格	110,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月2日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	87,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月16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

(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2 3 6 5 番 4				地積 (㎡)	93 ()	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)			
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅のほかに空地が見られる既成住宅地域		北西4m町道		水道、下水	箱根ヶ崎 700m		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 50 m、北 60 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 8.0 m、奥行 約 12.5 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形										
	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 4 m町道	交通施設	箱根ヶ崎駅 東方700m		法令規制	1 低専 高度(1種) (40, 80)		
	地域要因の将来予測		町役場に近い中小規模の戸建住宅、低層アパート等が主体の地域で特段の地域要因の変化が見られないため、当面は現状のままで推移するものと予測される。										
(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 +1.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 110,000 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	同一需給圏は、ＪＲ八高線及びＪＲ青梅線各駅を最寄り駅とする瑞穂町を中心とする住宅地域である。主たる需要者は同一需給圏内の地縁性を有する一次取得者層が中心で、同一需給圏外からの転入者は少ない。最寄り駅から徒歩圏内で町役場にも近いことから地域内の生活利便性が認められ需給関係は相応に安定している。需要の中心価格帯は、土地は約１００㎡程度で１０００万円程度、新築戸建住宅は総額２０００万円～２５００万円程度である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、居住環境を重視して取引が行われる自用目的を中心とする住宅地域であり、一部アパート等も散見されるが旧来からの土地所有者が収益物件を建築して賃貸物件として保有するケースが中心であり、投資採算性に見合う賃貸市場は熟成していないことから収益還元法の適用は見送った。本件では、自用目的での取引が中心である地域特性を考慮の上、比準価格を標準とし、代表標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) 公示価格とした	代表標準地 標準地 標準地番号 東京瑞穂-3		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0		
	公示価格 109,000 円/㎡		[100.9] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[101.0] 100	110,000		交通 0.0		交通 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 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +1.0		行政 0.0		
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規				価格変動要因の	[一般的要因]	不動産需要の回復傾向は続いており、生活様式の変化や実需の不動産取引の推移動向に留意が必要である。						
	前年標準価格 108,000 円/㎡						[地域要因]	既存の戸建住宅地域として熟成している住宅地域で地域要因に特段の変動はない。					
	-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							[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				
	代表標準地 標準地 標準地番号 東京瑞穂-3												
	公示価格 109,000 円/㎡												
変動率		年間 +1.9 %	半年間 +0.9 %										