

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	浜野不動産鑑定士事務所
瑞穂(都)-2	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 濱野 俊宏
鑑定評価額	12,300,000 円		1㎡当たりの価格	93,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	1.2 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箱根ヶ崎字池廻り740番22				地積 (㎡)	132 ()	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)		
	台形 1:1.5	住宅 W2		中規模一般住宅が多 い郊外の住宅地域		西5.5m町道	水道、 下水	箱根ヶ崎 900m		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 10 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 13 m、規模		130 ㎡程度、形状 台形							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位 北 5.5 m町道	交通 施設	箱根ヶ崎駅 北東方900m		法令 規制 1 低専 高度(1種) (40, 80)		
	地域要因の 将来予測		地域要因に特段の変動要因は認められず、土地利用についても当面は現状のまま推移していくものと予測される。									
(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		+2.0		
(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、瑞穂町及び隣接する武蔵村山市内に存する住宅地域である。主たる需要者は同一需給圏内に居住する買換え層及び一次取得者層が中心となっている。最寄り駅から徒歩圏内に存し、居住環境も比較的良好であることから価格に応じた住宅需要が認められる。需要の中心価格帯は、土地は約130㎡程度で1,200～1,300万円程度、新築戸建住宅の総額は2,500～3,000万円程度である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	瑞穂町箱根ヶ崎地区の住宅地域に存することから、箱根ヶ崎地区に存する住宅地の事例を中心に規範性を有する事例を収集・選択して、比準価格を試算した。一方、対象基準地は都心部へのアクセスに劣り、収益性と不動産価格の関連性は極めて低いことから、収益還元法については適用を断念した。以上から、標準地並びに指定基準地との均衡に留意しつつ、市場の実勢を反映した比準価格をもって、本件鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8)公示価格 とした	代表標準地 標準地番号 東京瑞穂-8		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	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -2.0 交通 +2.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 92,300 円/㎡		[100.8] 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	93,000					
(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	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 +2.0 環境 +19.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 108,000 円/㎡		[101.9] 100	100 [101.0]	100 [119.0]	[102.0] 100	93,400					
(10)対象 基準 地の 前	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格 変動 要因 の 状況	[一般的 要因]		景況感が改善しているものの、エネルギー価格や物価の上昇、マイナス金利解除、アメリカの関税政策が与える影響には注意を要する。					
	前年標準価格 92,100 円/㎡				[地 域 要 因]		特段の変動はなく、地価は若干の上昇傾向で推移している。					
	-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 要 因]		特段の変動要因はない。					
	標準地番号 公示価格 円/㎡											
	変動率	年間 +1.5 %	半年間 %									