

## 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)-3 宅地-1

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)-3	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 濱野 俊宏
鑑定評価額	17,700,000 円		1㎡当たりの価格	97,800 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	78,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7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石畑字吉野岳 1 8 3 6 番 2				地積 (㎡)	181 ( )	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 1.5:1	住宅 W2		一般住宅のほか農家が混在する既存の住宅地域		南東4.5m町道	水道、下水	箱根ヶ崎 1.1km		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 10 m、南 20 m、北 30 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 16.0 m、奥行 約 12.0 m、規模		192 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 4.5 m 町道	交通施設	箱根ヶ崎駅 東方1.1km		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 +4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		97,800 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。中規模住宅が多く見られる既存住宅地域であり、居住環境は比較的良好である。住宅需要も比較的堅調に推移しており、新築戸建住宅は概ね 3 , 0 0 0 ~ 3 , 5 0 0 万円程度で取引されている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	瑞穂町石畑地区の住宅地域に存することから、石畑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) 公示価格を標準とした	代表標準地 標準地 標準地番号 東京瑞穂-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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -1.0 交通 -2.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 93,600 円/㎡		[ 100.7 ] 100	100 [ 104.0 ]	100 [ 96.0 ]	[ 104.0 ] 100	98,200			
(9) 指定基準地からの検討	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 -1.0 交通 +4.0 環境 +13.0 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 [ 116.3 ]	[ 104.0 ] 100	97,400			
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 96,400 円/㎡			価格変動要因の形成要因	一般的要因 [ 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。					
	-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 標準地番号 公示価格 円/㎡				地域要因 [ 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。					
					個別的要因 [ 要因 ] 特段の変動要因はない。					
	変動率 年間 +1.5 % 半年間 %									