別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 8 年地価調査）

令和　8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	10,400,000 円	１㎡当たりの価格	112,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　8年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　8年　7月　2日	(6)路線価	[令和　8 年 1月] 路線価又は倍率	89,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	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

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ケ崎字宿東２３６５番４				②地積 (㎡)	93 ( )	⑨法令上の規制等
③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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	箱根ケ崎 700m		(その他)

(2)近隣地域

①範囲	東　50　m、西　70　m、南　50　m、北　60　m	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口 約　8.0 m、奥行 約　12.5 m、規模　100 ㎡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	街路	基準方位　北 4m町道	交通施設	箱根ケ崎駅 東方700m	法令規制	１低専 高度(1種) (40, 80)
⑤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	112,000 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～１２００万円程度、新築戸建住宅は総額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)公示価格を規準とした価格

①■代表標準地 □標準地 標準地番号 東京瑞穂-3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳
公示価格 111,000 円/㎡	[100.9] / 100	100 / [101.0]	100 / [100.0]	[101.0] / 100	112,000	

標準化補正		地域要因	
街路	0.0	街路	0.0
交通	0.0	交通	0.0
環境	0.0	環境	0.0
画地	+1.0	行政	0.0
行政	0.0	その他	0.0
その他	0.0		

(9)指定基準地からの検討

①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳
前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		

標準化補正		地域要因	
街路		街路	
交通		交通	
環境		環境	
画地		行政	
行政		その他	
その他			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1 対象基準地の検討
■ 継続　□ 新規
前年標準価格　110,000 円/㎡

①-2 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　東京瑞穂-3
公示価格　111,000 円/㎡

②変動率　年間　+1.8 %　半年間　+0.9 %

③価格形成要因の変動状況

[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、建設資材や実需の不動産取引の推移動向に留意が必要である。

[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。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。