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)-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	18,100,000 円	１㎡当たりの価格	99,800 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]	79,000 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		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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石畑字吉野岳１８３６番２				②地積 (㎡)	181 ( )	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)
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	箱根ケ崎 1.1km		(その他)

(2)近隣地域

①範囲	東　30　m、西　10　m、南　20　m、北　30　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　16.0　m、奥行 約　12.0　m、規模　192　㎡程度、形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北 ４．５ｍ　町道	交通施設	箱根ケ崎駅 南東方1.1km	法令規制	１低専 高度(1種) (40, 80)
⑤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　99,800 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成住宅地域であり、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３，０００～３，５００万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-1	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	標準化補正		地域要因	
公示価格 95,400 円/㎡	[101.0] 100	100 [104.0]	100 [96.0]	[104.0] 100	100,000		街路	0.0	街路	-1.0
							交通	0.0	交通	-2.0
							環境	0.0	環境	-1.0
							画地	+4.0	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 瑞穂(都)-1	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	標準化補正		地域要因	
前年指定基準地の価格 110,000 円/㎡	[101.8] 100	100 [101.0]	100 [115.3]	[104.0] 100	100,000		街路	0.0	街路	-1.0
							交通	0.0	交通	+4.0
							環境	0.0	環境	+12.0
							画地	+1.0	行政	0.0
							行政	0.0	その他	0.0
							その他	0.0		

(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　97,800 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
公示価格　円/㎡
②変動率　年間　+2.0 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[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、金利政策、米国の関税政策、中東情勢が与える影響には注意を要する。

[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。

[個別的要因] 特段の変動要因はない。