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）　－４　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社松井総合鑑定
瑞穂（都）　－4	東京都	多摩第６分科会	氏名	不動産鑑定士　松井俊明

鑑定評価額	18,100,000 円	１㎡当たりの価格	109,000 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	86,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 30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殿ケ谷字榎内川添８０４番６				②地積（㎡）	166 ( )	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)
	1.2:1	住宅 W２	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	南5.5m町道	水道 下水	箱根ケ崎 1.7km		（その他）
(2)近隣地域	①範囲	東　40 m、西　40 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　14.0 m、　奥行　約　11.0 m、　規模　154 ㎡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５．５m町道	交通施設	箱根ケ崎駅南東 1.7km	法令規制	１低専(40,80) 高度(１種)
	⑤地域要因の将来予測	多摩都市モノレールの延伸計画が事業認可されたことから、将来的には交通アクセスが改善するものと予測される。地価水準は、当面、強含みで推移するものと予測する。						

(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　+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	109,000 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、西多摩郡瑞穂町及び隣接市内に存する住宅地域。主な需要者は、同一需給圏内の在住者または勤労者であり、都心部への通勤者需要もみられる。鉄道駅徒歩圏外ではあるが、比較的住環境が良好な瑞穂町内において競争力が普通程度の住宅地域である。緩和的な金融環境にあることや多摩都市モノレールが事業認可されたこと等を反映し需要は強含みである。新築戸建住宅の中心価格帯は、総額３，０００～３，５００万円程度である。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由　近隣地域を含む周辺住宅地域は、アパート等の賃貸物件も散見されるが、戸建住宅等としての自用を前提とした需給バランスを中心に価格形成がなされていることから、現実性に乏しい収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は実際の取引事例より比準して求めたものであり、実証性を有する価格である。よって、比準価格を標準とし、指定基準地及び類似地域の標準地との均衡にも留意のうえ、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	⑦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 −2.0 交通 +1.0 環境 −10.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 95,400 円／㎡	[100.9] / 100	100 / [104.0]	100 / [89.1]	[105.0] / 100	109,000					
(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	⑦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 +7.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 110,000 円／㎡	[101.8] / 100	100 / [101.0]	100 / [107.0]	[105.0] / 100	109,000					

(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　107,000 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　－

公示価格　円／㎡

②変動率　年間　+1.9 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

［一般的要因］　景気は緩やかに回復している。瑞穂町の人口は、微減傾向にある。不動産市況は堅調で、地価は強含みで推移している。

［地域要因］　特段の変動はなく、地価は緩やかな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。