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）　－６　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）　－6	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	17,200,000 円	１㎡当たりの価格	132,000 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　年 1月］	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		路線価又は倍率	倍
					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	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西４０９番２（箱根ケ崎駅西１１街区３４７－４３）			②地積（㎡）	130（　）	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(50,100)準防高度(１種)（その他）地区計画等(60,100)
	1:1.5	住宅 Ｗ２	一般住宅が増えつつある区画整理中の住宅地域	北6m区画街路	水道 下水	箱根ケ崎 200m	

(2)近隣地域	①範囲	東　90 m、西　20 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　8.9 m、奥行　約　14.6 m、規模　130 ㎡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６．０m町道	交通施設	箱根ケ崎駅北西 200m	法令規制	１低専(60,100)準防高度(１種)地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	箱根ケ崎駅西口に近い土地区画整理事業中の住宅地域であり、今後は住宅の集積度が上がっ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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　132,000 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の住宅地域。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。近隣地域は、土地区画整理事業中の駅に近い住宅地域で、瑞穂町内において競争力が優れる地域である。マイナス金利政策は解除されたものの依然として金利水準が低く、住宅取得環境が良好なこともあり、需要は堅調で地価水準も強含みで推移している。新築戸建住宅の中心価格帯は総額３，５００万円前後。
(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。よって、実証性を有する比準価格を重視し、指定基準地及び類似地域の標準地との検討も踏まえ、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　－10	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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格　112,000 円／㎡	[100.9]/100	100/[101.0]	100/[84.6]	[100]/100	132,000			交通 0.0		交通 -11.0
									環境 0.0		環境 -5.0
									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　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	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	前年指定基準地の価格　110,000 円／㎡	[101.8]/100	100/[101.0]	100/[83.9]	[100]/100	132,000			交通 0.0		交通 -7.0
									環境 0.0		環境 -7.0
									画地 +1.0		行政 -1.0
									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　130,000 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　+1.5 %　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。