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)5-1　　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)5-1	東京都	多摩第６	氏名	不動産鑑定士　　濱野　俊宏

鑑定評価額	61,600,000 円	１㎡当たりの価格	133,000 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]	99,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(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	
(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２３６９番１			②地積 (㎡)	463 ( )	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	近商 (80, 200) 準防 高度(2種)
1.5:1	事務所兼共同住宅 ＲＣ4	銀行、店舗併用共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	南東16m町道、南西側道	水道、下水	箱根ケ崎 720m	(その他) (100, 200)

(2) 近隣地域

①範囲	東　40　m、西　0　m、南　70　m、北　50　m	②標準的使用	中低層店舗兼共同住宅地
③標準的画地の形状等	間口 約　25 m、奥行 約　16 m、規模　400 ㎡程度、形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１６m町道	交通施設	箱根ケ崎駅 東方720m	法令規制	近商 高度(2種) (90, 200) 準防
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	中低層店舗兼共同住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	角地　+4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　133,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　107,000 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、西多摩地域を中心とした多摩地区の駅周辺商業地域又は幹線道路沿いの商業地域である。主な需要者は当該地域に地縁を有する中小事業者または個人投資家等が中心となる。周辺には町役場、金融機関のほか飲食店舗等が見られ、不動産の需要を下支えする要因となっているものの、商況性は総じて低い。価格水準は不動産の個別性によりバラツキがあり中心価格帯の把握は困難であるものの、土地売りで４０～４５万円／坪程度が概ねの相場となる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏を広域的に捉え、多摩地域に存する商業地もしくは商住混在地の取引事例を収集・選択して、比準価格を試算した。一方、収益価格については、商業地等では本来は重視されるべきものであるが、近年の賃貸市場の低迷から来る賃料の下げ圧力、建築コストの増大により、低位に求められた。以上から、標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重視し、収益価格を比較考量することにより、本件鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8) 規準とした価格（公示価格を）

① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 東京瑞穂5-1	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 122,000 円/㎡	[100.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [96.0]	[104.0] / 100	133,000		街路	0.0	街路	-4.0
							交通	0.0	交通	+2.0
							環境	0.0	環境	-2.0
							画地	0.0	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	標準化補正	地域要因
前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			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　131,000 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。