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)9-1　　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)9-1	東京都	多摩第６	氏名	不動産鑑定士　　山陰　良徳

鑑定評価額	198,000,000 円	１㎡当たりの価格	75,000 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	[　　年 1月]	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二本木字東樽ノ口４２６番				②地積 (㎡)	2,644 ( )	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		工業 (60, 200) 準防
	台形 1:1.5	工場	工場、倉庫、事業所等が見られる工業地域	北12.8m町道、三方路	水道、下水	箱根ケ崎 2.4km		(その他) (80, 200)

(2)近隣地域	①範囲	東　60　m、西　190　m、南　60　m、北　100　m	②標準的使用	工場地
	③標準的画地の形状等	間口 約　40 m、奥行 約　65 m、規模　2,600 ㎡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　１２．８m町道 / 交通施設：箱根ケ崎駅 北方2.4km / 法令規制：工業 (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	特段の変動要因は見受けられないため、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	工場地		(4)対象基準地の個別的要因	三方路　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　75,000 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	同一需給圏は多摩地区全域及び周辺市内の工業地域一円である。主たる需要者は物流業者、製造業者のほか倉庫業者等であるが、画地規模の大小により需要者は異なる。近年は国内ＥＣ市場の拡大等の影響から物流施設用地の需要が高まるとともに、大規模画地によるデータセンターの用地取得も増加傾向にある。市場においては供給が限定されており、取引当事者の属性、立地条件や画地規模により高値取引も散見されることから、中心価格帯の把握は困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は各種事業所、倉庫等が混在する地場の中小事業所を中心とする中小工業地域である。主として旧来からの自用の製造業、倉庫等を中心とする工業地域で、賃貸目的とする投資需要は少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9-1	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 97,000 円/㎡	[103.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [136.2]	[102.0] / 100	74,800		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 0.0 環境 +39.0 行政 -2.0 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 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 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　71,500 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　+4.9 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因]	国内ＥＣ市場の拡大により物流施設用地の需要は高いが、建設資材の調達コスト、物価高騰による世界経済の動向には留意が必要である。
[地域要因]	特段の変動はなく、地価は上昇傾向で推移している。
[個別的要因]	個別的要因に変動はない。