

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	石井不動産鑑定事務所
日の出(都)-3	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 石井 一嘉
鑑定評価額	9,430,000 円	1 m ² 当たりの価格	82,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 2日	(6)路線価	[令和 6 年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 6年 6月 3日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	1.1 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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		西多摩郡日の出町大字平井字三吉野宿通 1 3 4 0 番 2					地積 (㎡)	115 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況			1 低専 (40, 80) 高度(1種)				
	1.5:1	住宅 W2	小規模の一般住宅等 が建ち並ぶ住宅地域		東5m道路、 背面道	水道、 下水	武蔵引田 1.4km			(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 30 m、北 50 m					標準的使用 戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 14.0 m、奥行 約 8.8 m、規模					115 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	街路は町道認定されてい ないが、日の出町が土地所有 権を有し、管理している。		街 路	基準方位北、5 . 0 m道路	交通 施設	武蔵引田駅 北西方1.4km		法令 規制	1 低専 高度(1種) (40, 80)			
	地域要因の 将来予測	地域要因に格別の変動はないので、当面は戸建住宅を中心とした住宅地域として現状を維持するものと予測する。地価水準はやや上昇傾向と予測する。												
(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 二方路		+2.0 0.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			82,000 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、ＪＲ五日市線及びＪＲ青梅線沿線を中心とした西多摩地域の住宅地域である。主たる需要者は同一需給圏内に居住する一次取得者層で、圏外からの流入は少ない。平井地区の住宅地域に対する需要は比較的堅調で、地価は横ばいから若干の上昇で推移している。需要の中心となる価格帯は、新築戸建住宅で総額 2 , 5 0 0 万円前後である。													
(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、一部にアパート等の賃貸物件も散見されるが、戸建住宅としての自用目的の取引を前提として価格形成がなされており、賃貸市場は未成熟であるため、非現実的である収益還元法は不採用とした。よって、規範性のある取引事例を採用した比準価格を標準とし、類似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 とした	代表標準地 標準地 標準地番号 日の出-2		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -1.0 -1.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 80,400 円/㎡		[100.4] 100	100 [102.0]	100 [98.0]	[102.0] 100	82,400			街路 交通 環境 画地 行政 その他				
(9) 指定 からの 検討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	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				
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	町内の人口は減少傾向で、高齢化率は上昇傾向。景気は緩やかに回復しつつあるが、物価上昇や金融資本市場の変動等の不透明感もある。							
	-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/㎡					[地 域 要 因]	既存の戸建住宅地域として居住環境等に変化はなく、地域要因に特段の変動は見られない。							
						[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 % 半年間 %													