

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月3日提出
日の出(都)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	白鷺不動産鑑定
日の出(都)-4	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 中澤 信行
鑑定評価額	8,120,000 円		1㎡当たりの価格	34,700 円/㎡

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] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和6年6月7日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	所在及び地番並びに「住居表示」等		西多摩郡日の出町大字久野字細尾 3 2 2 0 番 3				地積 (㎡)	234 ()	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		「調区」 (40, 80)		
	台形 1.5:1	住宅 W2		一般住宅、農家が見られる都道沿いの住宅地域		南7.3m都道	水道、下水	武蔵五日市 3.7km		(その他) 土砂警戒		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 120 m、南 0 m、北 30 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 18.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 230 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	7.3m都道	交通施設	武蔵五日市駅 北方3.7km		法令規制	「調区」 (40, 80) 土砂警戒	
	地域要因の将来予測		山間の市街化調整区域内の住宅地域であり、畑も見られるが、今後も現状を維持しつつ推移していくものと予測する。今後の地価は横ばい又は弱含みに向かうものと予測する。									
(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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 34,700 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、日の出町及びその周辺市町村における住宅地域又は混在地域である。需要者は同一需給圏内居住者及び通勤者が中心となる。山間の市街化調整区域内の住宅地域であり、宅地の供給は少なく、かつ取引も余り見られない。町内の住宅需要が堅調であったため、地価は横ばいに留まった。土地は600万円～900万円程度、建売は見られない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は山間の住宅地域であり、アパート等の賃貸住宅は殆ど見られず、賃貸市場は未成熟で収益目的の取引は極めて少ないため、収益方式の適用は断念した。自用の戸建住宅建設のための土地取引又は自用の土地建物一体としての戸建住宅の取引が中心となっている。したがって、本件においては市場の取引実体を反映した比準価格を重視し、類似的の公示地との検討を踏まえ、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		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0	
	標準地番号 あきる野-15								交通 0.0		交通 +1.0	
(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	環境 0.0	地域要因	環境 +3.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡								画地 0.0		行政 0.0	
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規		価格変動要因の形成要因の	一般的要因	景気は緩やかに回復している。日の出町の総人口は微減傾向であるが、社会増は続いている。地価は横ばい又は強含みとなっている。							
	前年標準価格 34,700 円/㎡				地域要因	山間の平井川沿いの住宅地域である。細尾地区の人口は減少傾向である。梅ヶ谷トンネルが開通し、青梅方面のアクセスが多少向上した。						
	-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					個別的要因	個別的要因に変動はない。					
	代表標準地 標準地											
	標準地番号 公示価格 円/㎡											
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %									