

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)-1 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)-1	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 中澤 信行
鑑定評価額	10,200,000 円		1㎡当たりの価格	62,700 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 7日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	路線価又は倍率	1.2 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中野 2 1 9 6 番 1 6 7				地積 (㎡)	162 ()	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)
	1:1.5	住宅 W2		中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域		南5m町道	水道、ガス、下水	武蔵増戸 1.5km		(その他) 建築協定
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 40 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 11.0 m、奥行 約 15.0 m、規模				160 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 5.0 m町道	交通施設	武蔵増戸駅 北西方1.5km		法令 1 低専 (40, 80) 高度 (1種) 建築協定
	地域要因の将来予測		区画整然とした丘陵地の住宅団地として熟成しており、現状を維持していくものと予測する。今後は住宅需要が弱まり、地価は横ばい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	方位 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 62,700 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、J R武蔵引田駅、武蔵増戸駅、武蔵五日市駅等を最寄りとする住宅地域である。需要者は同一需給圏内居住者及び西多摩、北多摩西部等への通勤者を中心となる。丘陵地の住宅団地として熟成しており、土地の供給は余り見られない。商業施設への接近性が良好な地域でもあり、住宅需要も堅調で地価は強含みである。土地は 1, 0 0 0 万円程度、新築の戸建住宅は 2, 0 0 0 万円から 2, 5 0 0 万円程度と思われる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地であり、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、周辺の類似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 0.0
	標準地番号 日の出-1							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	環境 +13.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[100.4] 100	100 [102.0]	100 [111.9]	[105.0] 100	62,400		画地 +2.0	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。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 61,800 円/㎡				地域要因	丘陵地の熟成した住宅団地である。日の出団地の人口は総じて減少傾向である。主だった地域要因の変動はない。				
	-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 +1.5 %	半年間 %							