

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月3日提出
日の出(都)-2 宅地-1

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)-2	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 石井 一嘉
鑑定評価額	8,420,000 円		1㎡当たりの価格	63,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月2日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.2 倍
(2)実地調査日	令和7年6月20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幸神 2 1 7 8 番 3				地積 (㎡)	133 ()	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	住宅 W2		中小規模の一般住宅 が建ち並ぶ住宅地域		東5m町道		水道、 下水	武蔵五日市 2km		(その他)			
(2)	範囲	東 50 m、西 150 m、南 100 m、北 0 m				標準的使用	戸建住宅地							
近隣 地域	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 12 m、規模		130 ㎡程度、形状 正方形									
	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	武蔵五日市駅 北方2km		法令 規制	1 低専 高度(1種) (40, 80)			
	地域要因の 将来予測		戸建住宅地域として熟成しており、地域要因に変動はなく、現状のまま推移するものと予測される。地価水準は概ね横 ばい傾向で推移するものと予測する。											
(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 +2.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			63,300 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五日市線沿線を中心とする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の地縁性を 有する一次取得者層が中心で、同一需給圏外からの転入者は少ない。当該地域は最寄り駅から距離があるが、バス便利 利用可能な既成の住宅地域で、需要は限定的ではあるが、地価は概ね横ばい傾向で推移している。市場の中心価格帯は、 土地は約１３０㎡程度で８００万円程度、新築戸建住宅は総額２０００万円台前半程度である。												
(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、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) 公示規 格とし た	標準 価格 を	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 +1.0	
		標準地番号	日の出-5							交通 0.0	交通 -2.0			
		公示価格		[100.4]	100	100	[102.0]	63,000		環境 0.0	環境 -1.0			
		61,500 円/㎡		100	[102.0]	[98.0]	100		画地 +2.0	行政 0.0				
									行政 0.0	その他 0.0				
									その他 0.0					
(9) 指定 からの 検討	標準 地	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	地 域 要 因	街路	
		前年指定基準地の価格			100	100				交通	交通			
		円/㎡		[]	[]	[]	[]			環境	環境			
				100	[]	[]	100			画地	行政			
										行政	その他		その他	
(10) 対象 基準 地の 前	ら の 検 討	-1 対象基準地の検討				変 動 状 況 の 要 因	一般的	町内の人口は減少傾向で、高齢化率はやや上昇傾向。景気は						
		継続 新規					[要因]	回復しつつあるが、物価上昇や米国の通商政策等による不透明感もある。						
		前年標準価格 63,200 円/㎡					地 域	都道背後の既存の戸建住宅地域として居住環境等に変化はな						
		-2 基準地が共通地点（代表標準地等と					[要因]	く、地域要因に特段の変動は見られない。						
		同一地点）である場合の検討					個別的	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	+0.2 %	半年間	%								