

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社森不動産鑑定事務所
日の出(都)-4	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 森 宏師
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 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 2日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[ 年 1月]	円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格			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大久野字細尾 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		農地も見られるが、市街化調整区域内の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	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、J R 青梅線、J R 五日市線を中心とする西多摩地域である。需要者の中心は、同一需給圏及びその近隣各市に居住する地縁の選好性を有する個人取得者層が中心で、同一需給圏外からの転入者は少ない。山間の市街化調整区域内の住宅地域であり、地域的发展性に乏しいため、宅地の供給は少なく、取引も殆ど見られない地域である。土地は230㎡で800万円程度、新築戸建物件については、供給がない地域で把握は困難である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市街化調整区域に存し、公法上の規制、利便性等の制約から貸家、アパート等の収益物件を想定することが困難で、賃貸市場の形成も乏しく、収益性に馴染まないことから、収益還元法の適用は断念した。よって、鑑定評価額の決定にあたっては、市場の実勢を反映している比準価格を標準とし、周辺公示地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。												
(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	街路 -3.0		
	標準地番号 あきる野-15								交通 0.0	交通 +1.0			
(9)からの検討	公示価格		[ 100.0 ]	100	100	[ 100.0 ]	34,700	内訳	環境 0.0	環境 +3.0			
	35,000 円/㎡		100	[ 100.0 ]	[ 100.9 ]	100			画地 0.0	行政 0.0			
									行政 0.0	その他 0.0			
(10)指定基準地	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 0.0	街路 -3.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[ ]	100	100	[ ]			交通 0.0	交通 +1.0			
(10)対象基準地の前か	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格形成要因の状況	[ 一般的要因 ]	日の出町の人口は微減傾向が続いている。町内の不動産取引件数は少なく住宅需要は限定的であるが、概ね安定的に推移している。							
	前年標準価格 34,700 円/㎡					[ 地域要因 ]	都道沿いの市街化調整区域内の住宅地域で、地域的发展性に乏しく、地価は横ばい傾向で推移している。						
	-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						[ 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 %													