別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 8 年地価調査）

令和　8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	株式会社森不動産鑑定事務所
日の出(都)-1	東京都	多摩第６	氏名	不動産鑑定士　　森　宏師

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　8年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　8年　7月　2日	(6)路線価	[　　年 1月]	円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月　4日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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

①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２１９６番１６７				②地積 (㎡)	162 ( )	⑨法令上の規制等
③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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 1.5㎞		(その他) 建築協定

(2) 近隣地域

①範囲	東　50　m、西　50　m、南　40　m、北　50　m	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口 約　11 m、奥行 約　15 m、規模　160 ㎡程度、形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北 ５．０m町道	交通施設	武蔵増戸駅 北西方1.5㎞	法令規制	１低専 (40, 80) 高度(1種) 建築協定
⑤地域要因の将来予測	区画整然とした丘陵地の大規模住宅団地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	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	同一需給圏は主として、日の出町、あきる野市を中心とする西多摩地域の住宅地域である。需要者は当該地域及び周辺市町に在住する一次取得者層が大部分であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。大規模住宅団地として熟成しているが、団地内での中古物件の供給が多く、需要は弱含みで在庫がやや増加している。市場の中心価格帯は１６０㎡程度の画地で１，０００万円程度。新築戸建物件については、近年供給が殆ど見られ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、居住環境等を重視して取引が行われる自用の戸建住宅を中心とする地域である。土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は試算しなかった。比準価格は基準地の周辺類似地域に存する取引事例を採用し、事例の特徴に応じた検討を加え求めたもので、実証的で信頼性は高い。よって、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) 規準とした公示価格

① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号　日の出-1 公示価格　67,600 円/㎡	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	
	[100.0] / 100	100 / [102.0]	100 / [110.9]	[105.0] / 100	62,700	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
						地域要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0

(9) 指定基準地からの検討

①指定基準地番号 前年指定基準地の価格　円/㎡	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	
	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		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

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1 対象基準地の検討
■ 継続　□ 新規
前年標準価格　62,700 円/㎡
①-2 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/㎡
②変動率　年間　0.0 %　半年間　%

③ 価格形成要因の変動状況

[一般的要因]　日の出町の人口は微減傾向が続いており、町内の不動産取引件数も月平均で約１０件程度と少なく、住宅需要は限定的である。

[地域要因]　最寄駅からは距離があり、利便性の劣る丘陵地の住宅団地である。団地内の物件供給がやや多く、地価は横ばい傾向で推移している。

[個別的要因]　個別的要因に変動はない。