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)-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　8年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　8年　7月　2日	(6)路線価	[令和　8 年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡ / 1.2 倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月　1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大久野字幸神２１７８番３				②地積(㎡)	133 ( )	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	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)近隣地域

①範囲	東　50　m、西　150　m、南　100　m、北　0　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　12　m、規模　130　㎡程度、形状　正方形		

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	武蔵五日市駅 北方2km	法令規制	１低専 高度(1種) (40, 80)
⑤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、バス便利用可能な地域で、需要は限定的ではあるが、建物付で取引されることが多い。地価は概ね横ばい傾向である。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て価格形成がされている。賃貸市場は未成熟であるため、貸家等はほとんどなく、非現実的である収益還元法は適用しなかった。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、類似の標準地の公示価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公示価格を規準とした価格

①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 日の出-5	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
公示価格 61,500 円/㎡	[100.0] / 100	100 / [102.0]	100 / [97.0]	[102.0] / 100	63,400	

標準化補正		地域要因	
街路	0.0	街路	+1.0
交通	0.0	交通	-2.0
環境	0.0	環境	-2.0
画地	+2.0	行政	0.0
行政	0.0	その他	0.0
その他	0.0		

(9)指定基準地からの検討

①指定基準地番号	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
前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		

標準化補正		地域要因	
街路		街路	
交通		交通	
環境		環境	
画地		行政	
行政		その他	
その他			

(10)対象基準地の前年からの検討

①-1 対象基準地の検討
■ 継続　□ 新規
前年標準価格　63,300 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] 町内の人口は減少傾向で高齢化率は微増。景気は緩やかに回復しているが、中東情勢や金融資本市場の変動の影響などに注意が必要。

[地域要因] 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く、地域要因に特段の変動は見られない。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。