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)-4　　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)-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　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/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月　4日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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細尾３２２０番３				②地積 (㎡)	234 ( )	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		「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	①範囲	東　80　m、西　120　m、南　0　m、北　30　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　18　m、奥行 約　13　m、規模　230　㎡程度、形状　長方形						
	④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
	⑤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、ＪＲ青梅線、ＪＲ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的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、地域的発展性に乏しいため、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㎡程度の画地で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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 あきる野-15	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			地域要因	
	公示価格 35,000 円/㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.9]	[100.0] / 100	34,700	標準化補正	街路 0.0			街路 -3.0
								交通 0.0			交通 +1.0
								環境 0.0			環境 +3.0
								画地 0.0			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			地域要因	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準化補正	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 34,700 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]	都道沿いの市街化調整区域内の住宅地域で、地域的発展性に乏しく、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。