

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月7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	有限会社不動産センター
日の出(都)-1	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 押谷 誠治 印
鑑定評価額	10,000,000 円		1㎡当たりの価格	61,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月2日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和3年6月15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	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 2 1 9 6 番 1 6 7				地積 (㎡)	162 ()	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)
	1:1.5	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 1.5km		(その他) (建築協定)
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 60 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模		150 ㎡程度、形状 長方形					
	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	武蔵増戸駅 北西方1.5km		法令規制 1 低専 高度(1種) (建築協定) (40, 80)
	地域要因の将来予測	日の出町内のやや規模の大きい高台の住宅団地。区画整然としており、街並み、景観等の状態は良い。周辺では一部取引も見られ、地価は概ね横ばい傾向で推移するものと予測される。								
(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 61,900 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	同一需給圏は日の出町、あきる野市内の住宅地域。主たる需要者は西多摩地域に居住する個人、地縁を有する地元住民であり、都心部からの転入者は少ない。当該地域は最寄り駅から離れた住宅団地に存し、住環境は良いものの、生活利便性、交通利便性が劣ることから、需要者の購入意欲は弱く、取引件数も少ない。取引価格帯は新築戸建住宅で 2 0 0 0 万円 ～ 2 5 0 0 万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は居住環境を重視して取引が行われる自用地を中心とする住宅地域である。周辺には賃貸物件は少なく、投資採算性に着目した投資用不動産取引は殆ど見られず、収益価格は試算しなかった。比準価格は、標準地の周辺地域に存する類似性の高い事例を採用し、各要因比較を適正に行って求めており、市場の実態を反映した説得力の高い価格である。よって本件では比準価格を標準とし、周辺標準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 標準地番号 日の出-1		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 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 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 67,100 円/㎡		[99.9] 100	100 [102.0]	100 [111.9]	[105.0] 100	61,700			
(9) 指定からの検討	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 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
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 62,000 円/㎡			価格変動要因の	[一般的要因] コロナ禍であるが、都心から郊外への移転等、一定の住宅需要がある。高齢化や災害発生の危険性も地価に影響を与えている。					
	-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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 円/㎡				[地域要因] まとまりのある丘陵地の住宅団地で、街並み、植生、景観等の状態は良い。一部、空地、建替も見られるが、地価は安定的に推移。					
	公示価格 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 -0.2 %	半年間 %							