

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3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	岡本不動産鑑定所
日の出(都)-2	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 岡本 和弘 印
鑑定評価額	8,370,000 円		1㎡当たりの価格	62,900 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 倍率種別	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			
(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幸神 2 1 7 8 番 3				地積 (㎡)	133 ()	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	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	範囲	東 50 m、西 150 m、南 100 m、北 0 m				標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 11.0 m、奥行 約 12.0 m、規模				130 ㎡程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北、5 m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)			
	地域要因の将来予測	地域の特性に影響を与える要因は見られないことから、当面は現状を維持して推移するものと予測する。												
(3) 最も有効使用の判定	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 62,900 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、ＪＲ五日市線及びＪＲ青梅線沿線を中心とした西多摩地域の住宅地域。主たる需要者は同一需給圏内に居住する自己使用目的の個人が想定され、圏外からの流入は少ない。利便性にやや劣る大久野地区の住宅地で、競争力及び需要はやや低く、地価は若干の弱含みで推移している。需要の中心となる価格帯は、新築戸建物件で総額 2 , 0 0 0 万円程度。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い取引事例に基づき試算されたもので、実証的な価格であり、市場の需給動向及び居住の快適性や利便性を志向する市場参加者の行動原理を反映し、説得力を有する。収益価格は、賃貸事業の想定が非現実的で、収益性に基づいた価格形成がなされる傾向は低く、取引の実態にも合致しないため試算しなかった。よって比準価格を標準とし、類似の標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格	☐ 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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0		
	標準地番号 日の出-5								交通 0.0	交通 -2.0				
(9) 指定からの検討	公示価格		[99.9]	100	100	[102.0]	62,700	内訳	環境 0.0	環境 -1.0				
	61,500 円/㎡		100	[102.0]	[98.0]	100			画地 +2.0	行政 0.0				
									行政 0.0	その他 0.0				
									その他 0.0					
(10) 対象基準地の前年の検討	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の	[一般的要因]	国内景気は新型コロナウイルス感染症の影響により依然として先行き不透明な状況にあるが、一部持ち直しの動きも見られる。							
	■ 継続 ☐ 新規						[地域要因]	生活利便性がやや劣る住宅地域で、地域要因に特段の変動は見られない。						
	前年標準価格 63,000 円/㎡							[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
	-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/㎡												
変動率		年間	-0.2 %	半年間	%									