

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三吉野宿通1 2 9 9 番 1 0				②地積 (㎡)	108 ()	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	空地	一般住宅のほか農地、 空地が混在する住宅 地域		東5m私道	水道 下水	武蔵引田 1.5km		(その他)				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 30 m、西 30 m、南 50 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 9.0 m、 奥行 約 12.0 m、			規模		110 ㎡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 m私道	交通 施設	武蔵引田駅北西方 1.5km		法令 規制	1 低専(40, 80) 高度(1 種)		
	⑤地域要因の 将来予測		地域要因に大きな変化は見られないので、当面は戸建住宅地域として現状を維持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		76,600 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並びにＪＲ五日市線沿線を中心とした西多摩地域の住宅地域。需要者の中心は同一需給圏内に居住する一次取得者層が多く、同一需給圏外からの転入者は少ない。新型コロナウイルスの影響により景気動向は厳しさが見られるが、都内における不動産市場への影響は限定的である。当該地域は大規模商業施設の徒歩圏内であり、需要は概ね安定的で地価もほぼ横ばい傾向にある。住宅需要の中心である新築戸建住宅の価格帯は総額2 5 0 0 万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		当該地域は一般住宅のほかに農地等も見られるが、戸建住宅用地としての土地利用が多く、賃貸住宅については転勤等の事情により一時的に賃貸されている戸建住宅や、木造アパート等が散見される程度である。即ち、需要者の土地取得は戸建住宅用地としての自用目的での取引が主体であるので、収益価格は求めなかった。よって、比準価格を標準とし、同一需給圏内の類似地域に存する公示地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示 価格 を 規 準 と し た	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号		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 の規準価格 (円/㎡)	⑦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 0.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	日の出 -2 公示価格 78,900 円/㎡		[99.9] 100	100 [102.0]	100 [103.0]	[102.0] 100	76,500						
(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	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 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 76,600 円/㎡				③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 新型コロナウイルスにより景気が厳しい状況にある中、町の人口は概ね安定的だが、不動産の需給動向は土地の種別等による二極化が見られる。							
	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/㎡					[地域要因] 町内では標準的な住宅地域として住環境を維持しているが、住宅需要を喚起するような地域要因の変動は認められない。							
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %					[個別的要因] 東道路であることにより日照・通風等の居住快適性に優劣が見られるほかは、特に変動要因はない。							