

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	板橋不動産調査鑑定事務所	
日の出（都） ー4	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 板橋慎一	印
鑑定評価額	8,140,000 円		1㎡当たりの価格	34,800 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／㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(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久久野字細尾3220番3		②地積 (㎡)		234	③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) (その他) 土砂災害警戒区域											
	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													
(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 18.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 270 ㎡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) 土砂災害警戒区域											
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅の中に農地も見られる市街化調整区域内の住宅地域であり、今後とも現況を維持しつつ推移して行くものと予測する。																					
(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		ない													
	(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		34,800 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五日市線を中心にJR八高線沿線を含む西多摩地域。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30～40歳代の一次取得者層が中心で、同一需給圏外からの転入者は比較的少ない。日の出町においては、最寄り駅への接近性が劣る市街化調整区域内の住宅地域であり戸建住宅の供給は少なく、住宅需要は弱含みに推移している。土地は200㎡で800万円程度、新築戸建物件は1500万円程度が取引の中心。																						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地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、収益還元法は適用を見送った。よって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を標準とし、公示価格を規準とした価格との均衡に留意し、上記のとおり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		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因		街路 -3.0 交通 +1.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	あきる野 -15		公示価格		[99.5 / 100]		100 / [100.9]		100 / [100.9]		[100 / 100]		34,900											
(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]		100 / [100]		[100]													
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規						③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 日の出町内の人口はほぼ横ばいで、安定的に推移しており、景気の回復等を反映して不動産への需要はまあなおつつある。															
	前年標準価格 35,400 円/㎡								[地域要因] 市街化調整区域であるため、新規の建売住宅の進出等はほとんど見られず、住宅需要はやや低迷し地価はやや下落傾向。															
	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								[個別的要因] 個別的要因の変動は特に認められない。															
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡																							
②変動率		年間 -1.7 %		半年間 %																				