

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	洲浜不動産鑑定事務所
日の出(都)-4	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 洲浜 拓志
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4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月10日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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) (その他) 土砂災害警戒区域					
(2) 近隣地域	①範囲	東80m、西120m、南0m、北30m			②標準の使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口約18m、奥行約15m、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			
	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五日市線を中心にJR八高線沿線を含む西多摩地域である。需要者の中心は、同一需給圏に地縁のある居住者又は勤労者で、同一需給圏外からの転入者は少ない。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住宅需要はやや弱く、地価は弱含みにて推移している。取引の中心価格帯は、土地は200㎡で800万円程度、新築戸建物件は1500万円程度と考えられる。											
(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、交通、生活利便性が劣る地域に存し、賃貸市場は未成熟であり、投資用不動産は殆ど見られないため、収益還元法は非適用とした。比準価格は、標準地の周辺類似地域に存する事例を採用し、各要因比較も適正に行われており、説得力は高い。よって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	① □ 代表標準地 ■ 標準地	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	街路	0.0	地域要因	街路	-3.0
	標準地番号 あきる野-15	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	[100.0] 100	34,700	標準化補正	交通	0.0	環境	交通	+1.0
(9) 指定基準地	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	環境	0.0	画地	行政	0.0
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		行政	0.0	その他	0.0	その他	0.0
(10) 対年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 34,800 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的] 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もちなおしつつある。								
	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] 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。								
	②変動率 年間 -0.3 % 半年間 %			[個別的] 個別的要因の変動は特に認められない。								