

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	服部不動産鑑定株式会社
日野(都)-1	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 服部 正利 印
鑑定評価額	35,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	256,000 円/m ²	

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]	205,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		日野市高幡 1 0 1 5 番 1 7				地積 (㎡)	138 ()	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 (50, 100) 高度(1種)			
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅、アパート が建ち並ぶ閑静な住 宅地域		南西6m市道		水道、 ガス、 下水	高幡不動 700m		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 40 m、南 30 m、北 30 m						標準的使用		低層住宅地			
	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	土地区画整理により街づく りが行われた住宅地域		街 路	基準方位北、6 m 市道		交通 施設	高幡不動駅 北東方700m		法令 規制	1 低専 高度(1種) (50, 100)	
	地域要因の 将来予測	戸建住宅及び共同住宅が主体の地域で、住宅地域としてほぼ成熟しているため、現状のまま推移するものと予測した。											
(3)	最有効使用の判定		低層住宅地					(4)対象基準地 の個別的要 因	方位 +4.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		256,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		111,000 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	同一需給圏は主として、日野市のみならず隣の多摩市や八王子市等の京王線及び多摩都市モノレールの駅から徒歩圏に位置する住宅地域。需要者の中心は同一需給圏内に居住する40歳以上の世代で、一次取得者より買い換え需要者の方が多い。周辺は土地区画整理により計画的な街づくりが行われて街路及び環境条件が優れ需要は強いが、最近では高値警戒感により地価上昇は頭打ちの状況にある。取引の価格帯は、標準的な150㎡の土地で4000万円弱と認めた。												
(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、同一需給圏内の類似地域より多数の取引事例を収集し適切に比準することができ、この価格の精度は高い。収益価格は、アパート等も混在しているが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。近隣地域は自用目的での取引が中心で、且つ収益性より快適性を重視する住宅地域である。以上により比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、更に現在の不動産市場の動向にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)規 価 公 示 価 格 と した	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 日野-24		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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 -3.0 交通 0.0 環境 -8.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	公示価格 219,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [101.0]	100 [88.3]	[104.0] 100	255,000						
(9)指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号 日野(都)-3		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 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 -22.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 197,000 円/㎡		[97.5] 100	100 [102.0]	100 [77.2]	[104.0] 100	254,000						
(10)対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 256,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] コロナ禍の影響によって景気は一進一退の状況下、不動産市場では需要の選別化が一層進み、優良な不動産には買いが集まっている。							
	-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 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域] 利便性・街路・環境条件等が優れた平坦地の住宅地域で、住宅需要は根強いが、最近では高値警戒感も出てきている。							
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %					[個別的] 特に無し							