

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	図子不動産鑑定株式会社
日野(都)-2	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 図子 久雄
鑑定評価額	22,600,000 円	1㎡当たりの価格	106,000 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5日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	85,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月24日	(5)価格の種類	正常価格		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	所在及び地番並びに「住居表示」等	日野市百草971番62				地積 (㎡)	213 ()	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) 都立公(普通) (その他) 地区計画等				
(2) 近隣地域	1:1	住宅 W2	中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北5m市道	水道、ガス、下水	高幡不動 2.1km					
	範囲	東 90 m、西 50 m、南 30 m、北 50 m 標準の使用 低層住宅地									
	標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 15 m、規模 220 ㎡程度、形状 正方形									
地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	標準方位北、5m市道	交通施設	高幡不動駅 南東方2.1km 法令規制				
	地域要因の将来予測	既成の住宅地域であり、現状のまま推移すると予測される。									
(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	0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		106,000 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、日野市内を中心に隣接市を含む京王線沿線の既成の住宅地域。需要者の中心は市内及び近隣市に居住する30～40代のファミリー層である。近隣地域は居住環境の良好な大規模住宅団地であるが、丘陵地のバス便の地域で利便性に欠け、また、画地規模により総額が高いため需要は弱い。土地は2000～2300万円前後、新築戸建て3500～4000万円程度が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地で、賃貸需要としては転勤等に伴う一時的な貸家がみられる程度であるため、共同住宅の想定は困難であり、収益価格は適用しなかった。居住の快適性を重視する住宅地域で自用目的の取引が支配的であるので、取引の実態を反映した実証的で説得力のある比準価格を採用し、標準地及び指定基準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) 公示価格とした	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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +2.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 日野-13	[99.5] 100	100 [105.0]	100 [94.8]	[100.0] 100	106,000	標準化補正				
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	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	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 +1.0 交通 +12.0 環境 +55.0 行政 0.0 その他 0.0	
	日野(都)-3	[99.0] 100	100 [101.0]	100 [175.3]	[100.0] 100	107,000	標準化補正				
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の	[一般的要因]	日野市の住宅地は、駅徒歩圏や区画整理地区は売行き好調であるが、利便性に欠ける地域や丘陵地は下落が継続、二極化傾向にある。					
	継続 新規 前年標準価格 107,000 円/㎡					[地域要因]	バス便の住宅地で利便性に欠け、画地規模により総額が高いため、地価は坪当たり35万円弱で下落傾向にある。				
-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			[個別的要因]	個別的要因に変化はない。							
代表標準地 標準地 標準地番号 円/㎡											
変動率		年間 -0.9 %	半年間 %								