

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)-3	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		27,100,000 円		1㎡当たりの価格		192,000 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	155,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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		日野市南平六丁目20番15				②地積 (㎡)		141 ()		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	住宅 W2		中小規模一般住宅が多い住宅地域		北西6m市道	水道、ガス、下水	南平 220m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 70 m、南 30 m、北 40 m				②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 14 m、規模 140 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特に無し		街路	基準方位北、6m 市道		交通施設	南平駅 北方220m		法令規制	1 低専 高度 (1種) (40, 80)	
	⑤地域要因の将来予測		南平駅に近い既成住宅地域で、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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		192,000 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、一次取得者のほか買い換え需要者も見られる。南平駅に近い平地の住宅地域で需要は安定して推移していたが、堤防近くのため一昨年秋の豪雨により水害の危険性が認識され需要は弱まりつつある。周辺の新築分譲住宅も販売が長引き、価格の値下がりも見受けられる。												
(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、共同住宅用地として規模が小さく且つ容積率も低いため共同住宅の想定は困難であり、収益価格は試算しえなかった。比準価格は、代替性の高い類似地域から多数の信頼性のある取引事例を採用し試算され説得力を有する。近隣地域は共同住宅も見られるが戸建住宅が大半を占め、快適性を重視した自用目的の取引が多い住宅地域である。以上により、比準価格を採用し、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) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 日野-21		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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	公示価格 195,000 円/㎡		[98.5] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[101.0] 100	192,000		交通	0.0		交通	0.0
(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	環境	0.0	地域要因	環境	0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地	+1.0		行政	0.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 197,000 円/㎡			③価格変動要因の形成要因	[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。								
	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 日野-21 公示価格 195,000 円/㎡				[地 域] 堤防近くの住宅地域で、一昨年の豪雨により水害による危険性が認識され、需要は弱まっている。								
					[個別的] 特に無し								
	②変動率 年間 -2.5 % 半年間 -1.5 %												