

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月5日提出
日野(都)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 日本鑑定 三鷹オフィス
日野(都)-4	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 塩田 まみ 印
鑑定評価額	40,700,000 円	1㎡当たりの価格	234,000 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	185,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和3年6月10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		日野市大坂上一丁目6番9				②地積 (㎡)		174 ()	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 (50, 100) 高度1種		
	1:1.5	住宅 W2		中規模の一般住宅が多い高台の住宅地域		東4m市道		水道、 ガス、 下水	日野 530m		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 80 m、南 80 m、北 90 m				②標準の使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 16 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。		街路	基準方位北4m市道	交通施設	日野駅 南西方530m		法令規制	1 低専 高度1種 (50, 100)	
	⑤地域要因の将来予測		J R 中央線日野駅から徒歩圏内の高台にある戸建住宅地域であり、今後も概ね現状のまま推移すると予測する。									
(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 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 234,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 45,400 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及び隣接市の J R 中央線各駅から徒歩圏内の戸建住宅地域である。需要は同一需給圏内の都心へ通勤する一次取得者が中心であるが、周辺地域からの転入もみられる。需要の中心価格帯は、土地のみ 1 0 0 ㎡程度の規模で 2, 5 0 0 万円内外、新築の戸建分譲は総額 3, 0 0 0 万円～ 4, 0 0 0 万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		類似の取引事例を多数収集して試算した比準価格は市場性を反映しており規範性が高い。近隣地域における取引の大半は自己居住目的の住宅用地としての利用であり、収益性よりも居住の快適性を重視する地域のため、元本に見合うだけの賃料形成がされていないことから収益価格は低位に求められた。以上により、本件は比準価格を採用し指定基準地及び周辺公示地との均衡にも留意のうえ鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示標準価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 日野-32		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 +2.0	
	公示価格 261,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [101.0]	100 [112.2]	[102.0] 100	235,000		交通 0.0		交通 0.0	
(9) 指定からの検討基準地	①指定基準地番号 日野(都)-16		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 +10.0	
	前年指定基準地の価格 240,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [101.0]	100 [103.9]	[102.0] 100	233,000		画地 +1.0		行政 0.0	
									行政 0.0		その他 0.0	
									その他 0.0			
(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 前年標準価格 234,000 円/㎡			③価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症による社会経済への影響は依然大きい。日野市の人口は微増、取引件数は低水準で推移している。							
	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 公示価格 円/㎡				[地域要因] 最寄駅から徒歩圏内の住宅地域で、住環境に特段の変化はない。地価は、ほぼ横這いで推移している。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %											