

鑑 定 評 価 書（令和 5 年地価調査）

令和 5 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	中田不動産鑑定事務所	
日野(都)-4	東京都	多摩第 5	氏名	不動産鑑定士	中田 文央
鑑定評価額		42,600,000 円		1 m ² 当たりの価格	245,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 4日	(6)路線価	[令和 5年 1月]	190,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	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				地積 (㎡)	174 ()	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		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	範囲	東 70 m、西 80 m、南 80 m、北 90 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 16 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北、4 m 市道	交通施設	日野駅 南西方530m		法令規制	1 低専 (50, 100) 高度(1種)		
	地域要因の将来予測		地域内に格別の変動要因はなく、当分の間一般住宅を中心とする住宅地域としての現状を維持すると予測する。										
(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 245,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 53,400 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周辺各都市のうち J R 中央線各駅から徒歩圏内の住宅地域である。需要者の中心は当圏内の一次取得者で、買換え層も含まれる。近隣地域は一般住宅を中心とした既成住宅地域で、周辺の新築物件としては戸建住宅が中心である。大量の供給は見込めないが堅調な需要を背景として地価水準も上昇傾向を示しており、市場の中心価格帯は土地のみで 2 0 ~ 3 0 万円 / ㎡前後、新築戸建住宅で総額 4 , 0 0 0 ~ 5 , 0 0 0 万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は同一需給圏内の類似地域において収集された自用目的が中心の取引事例で、信頼性が高い。一方近隣地域では共同住宅も見られるが、当該地域は収益性よりも居住の快適性を重視する地域であり、地主による賃貸経営が多いため、土地価格に見合う賃料を徴収できておらず収益価格は低位に求められた。よって、市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考にとどめ、さらに指定基準地等の価格検討を踏まえ、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 標準地番号 日野-32		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 +2.0 交通 0.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 272,000 円/㎡		[101.5] 100	100 [101.0]	100 [113.2]	[102.0] 100	246,000						
(9) 指定からの基準地検討	指定基準地番号 日野(都)-16		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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -3.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 246,000 円/㎡		[102.8] 100	100 [101.0]	100 [103.9]	[102.0] 100	246,000						
(10) 対象年の標準価格等の前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 237,000 円/㎡				価格変動状況の要因	一般的な要因 コロナ禍にやや減少した土地取引件数は回復傾向にあり、住宅地の地価水準も良好な住環境や高い利便性を背景に強含みの傾向である。							
	-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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因] 日野駅のほか市役所等も徒歩圏にある住宅地域で、一定の利便性が確保されている。需要も堅調で地価水準は緩やかな上昇傾向にある。							
						[個 別 的 要 因] 個別的要因に変動はない。							
		変動率	年間 +3.4 %	半年間 %									