

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 8 日 提出
日野（都） - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鴻池組
日野（都） - 5	東京都	多摩第 5 分科会	氏名	不動産鑑定士 藤川 健一 印

鑑定評価額	43, 200, 000 円	1 m ² 当たりの価格	201, 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 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	160, 000 円／m ² 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		日野市三沢四丁目 1 4 番 6				②地積 (㎡)	215 ()	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) 都立公 (普通) (その他)				
	1:1	住宅 L S 2	中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南東5m市道	水道 ガス 下水	高幡不動 750m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 40 m、南 50 m、北 30 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 14.5 m、奥行 約 14.5 m、規模 210 ㎡程度、形状 正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、5 m 市道	交通施設	高幡不動駅南西 750m	法令規制	1 低専 (40, 80) 都立公 (普通) 高度 (1 種)		
	⑤地域要因の将来予測	高幡不動駅から徒歩圏内の戸建住宅が建ち並ぶ地域であり、最寄駅までやや高低差はあるが利便性も高く、今後も良好な住環境を維持するものと予測される。									
(3) 最も有効使用の判定	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	201, 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	同一需給圏は京王線、J R 中央線及び多摩都市モノレール沿線の日野市及びその周辺市町に存する圏域の住宅地である。需要者は概ね日野市及び周辺市域に居住する 3 0 ～ 4 0 歳前半の一次取得者が中心である。地価は横ばい傾向にあるが、コロナ感染拡大の影響により丘陵地等の交通利便性が劣る住宅地では一時的に下落するものと思われる。市場の中心価格帯は土地については 2 5 0 0 ～ 3 0 0 0 万円前後、新築戸建住宅は 3 5 0 0 ～ 4 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	対象不動産は高幡不動駅徒歩圏内の高台にある戸建住宅地域に存し、自己使用目的の戸建住宅取引が大半であり、かつ経済合理性を有する賃貸住宅の建築が困難であることから収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は信頼性の高い複数の取引事例に基づき試算され、需要者の意見を反映した実証性及び規範性の高い試算価格と思料される。よって比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を規準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	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対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦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 -1.0 交通 0.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 日野 - 24										
	公示価格 219, 000 円／㎡	[100. 3] / 100	100 [101. 0]	100 [112. 9]	[104. 0] / 100	200, 000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 日野 (都) - 3	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	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 +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 197, 000 円／㎡	[97. 5] / 100	100 [101. 0]	100 [98. 8]	[104. 0] / 100	200, 000					
(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		③ 価格変動状況 変動形成要因の		[一般的要因]		新型コロナウイルス収束が遅れ、個人消費及び企業収益が悪化し、感染収束の見通しが不透明により早期の景気回復は見込めないと思われる。				
	前年標準価格 200, 000 円／㎡				[地域要因]		コロナ禍により価格は一時的に下落傾向にあったが、区画整然として住環境は良好であることから、価格は現在ほぼ横ばい傾向にある。				
	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				[個別的要因]		個別的要因に変動なし。				
	標準地番号 公示価格 円／㎡										
	②変動率	年間 +0. 5 %	半年間 %								