

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等					日野市三沢四丁目14番6		②地積 (㎡)	215	③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)		
	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		(その他)		
(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	212,000 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、JR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30～40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、生活必需品の買物難民等も問題となる交通利便性が劣る丘陵地等の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3000～3500万円前後、新築戸建住宅は4500万円前後である。									
(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考される。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 規準とした 価格を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 日野 - 24	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 +14.0	街路 -1.0 交通 0.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 225,000 円/㎡	[102.8] 100	100 [101.0]	100 [112.9]	[104.0] 100	211,000				
(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 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 190,000 円/㎡	[103.7] 100	100 [101.0]	100 [95.7]	[104.0] 100	212,000				
(10) 対象基準地 の前の 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 205,000 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が収束しつつあるが、海外景気の見通し不透明及び物価上昇が景気を押し下げ、景気回復のテンポは緩やかと思われる。					
	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] コロナ禍による需要低迷による下落圧力に反して、区画整然として住環境は良好である地域であることから価格は上昇傾向にある。					
	②変動率 年間 +3.4% 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動なし。					