

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東郷不動産鑑定株式会社	
日野(都)-6	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士	木俣 美晴
鑑定評価額	24,700,000 円		1㎡当たりの価格	233,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月4日	(6)路線価	[令和4年1月]	180,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(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		日野市旭が丘一丁目1番6			地積 (㎡)	106	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	住宅 W2	一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域	南西6m市道	水道、ガス、下水	豊田 940m		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 30 m、南 110 m、北 80 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 12 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	標準方位北、6 m 市道	交通施設	豊田駅 西方940m	法令規制	1低専 (50, 100) 高度(1種)		
	地域要因の将来予測	概ね成熟した住宅地域であり、当面は現況で推移することが予測される。									
(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 +4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 233,000 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	同一需給圏は日野市及び隣接市のうち、低層の一般住宅が標準的使用と認められる住宅地域である。主たる需要者は30歳代から40歳代の圏内居住者や圏内勤務者で、圏外からの転入も見られる。居住環境が良好なことから、住宅地への需要は全般に底堅いものの、利便性の劣る地域では需要の鈍化が認められる。市場では更地で2,000万円台から3,000万円程度、戸建住宅の新築物件は3,500万円台から4,500万円台が需要の中心価格帯となる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺一帯には低層アパート等の賃貸物件が見られるが、その多くが土地所有者による建物への投資である。賃料水準は低く、収益を目的とする土地への投資は経済合理性に欠ける。また、取引の大部分が自用を目的とした個人の住宅需要である。よって、収益価格は試算せず、市場性を反映した比準価格を採用し、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て、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -4.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	213,000 円/㎡	[101.3] 100	100 [102.0]	100 [95.0]	[104.0] 100	232,000				
(9) 指定基準地	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	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 0.0 交通 +2.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	240,000 円/㎡	[102.5] 100	100 [101.0]	100 [109.1]	[104.0] 100	232,000				
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動要因	[ 要因 ] 市内住宅地の需要はコロナ禍で大きく減退したものの、令和4年前半の地価は概ね横ばいから若干の上昇にまで回復している。					
	-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			[ 地域 ] JR中央線沿線の駅徒歩圏住宅地域は利便性が高く、地価は緩やかな上昇基調にある。					
	標準地番号	公示価格	円/㎡		[ 個別的 ] 代替、競争関係にある他の不動産と比較した優劣、競争力の程度等について、特段の変動はない。						
	変動率	年間 +2.2 %	半年間 %								