

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	木保 美晴
鑑定評価額	25,500,000 円		1㎡当たりの価格		241,000 円/㎡

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11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100m、西30m、南110m、北80m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約12m、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、6m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			241,000 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、利便性の劣る一部の地域では需要がやや鈍い。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4,500万円台が必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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	日野-16					240,000		環境	交通	0.0	行政	交通	-4.0
	公示価格		[101.7] 100	100	[104.0] 100			画地	環境	0.0	行政	環境	-1.0	
		220,000 円/㎡						行政	行政	0.0	その他	行政	0.0	
								その他	その他	0.0		その他	0.0	
(9)指定からの検討	指定基準地番号		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	地域要因	街路	0.0
	日野(都)-16						241,000		交通	交通	0.0	環境	交通	+2.0
	前年指定基準地の価格		[102.9] 100	100	[104.0] 100			画地	環境	0.0	行政	環境	+6.0	
		246,000 円/㎡						行政	行政	0.0	その他	行政	0.0	
								その他	その他	0.0		その他	0.0	
(10)対年の検討	-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減退したものの、令和4年半には需要が回復し、地価は令和4年の半ば頃から上昇に転じている。								
	前年標準価格	233,000 円/㎡				[地域] JR中央線沿線の駅徒歩圏住宅地域は利便性が高く、地価は上昇基調を維持している。								
	-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			[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。									
	標準地番号	公示価格 円/㎡												
	変動率	年間	+3.4 %	半年間	%									