

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷不動産鑑定
日野（都） - 7	東京都	多摩第 5	氏名	不動産鑑定士 谷 良介 印

鑑定評価額	34,700,000 円	1 ㎡当たりの価格	149,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

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]	120,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		日野市南平一丁目 3 0 番 4				地積 (㎡)	233 ()	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 (40,80) 都立公 (普通)	
	1 : 1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		南5 m 市道	水道、ガス、下水	高幅不動750 m		高度(1種) (その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 40 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 22 m、規模 220 m程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項		特になし。		街路	基準方位北 5 m 市道	交通施設	高幅不動駅南西方750 m	法令規制 1 低専 (40,80) 都立公 (普通) 高度(1種)
	地域要因の将来予測	高幅不動駅から徒歩圏内で利便性は比較的良好。地域要因に特に変動はないものの、近年は傾斜地の旧分譲地については、坂道が高齢者の体に負担が大きい等の理由で、平坦地と比べ人気が劣る傾向となってきた。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位		+5.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		149,000 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、日野市を中心に隣接市に及び住宅地域一帯と把握した。主たる需要者は自己世帯で居住する会社員や自営業者等と把握される。地域要因に大幅な変動はないものの、傾斜地の分譲地は近年人気が低下傾向にあり、周辺住宅地の取引価格は、傾斜の度合いや造成の品質等に大幅に左右されるものの、全体的に下落傾向にある。中心的価格帯は土地単独では3、0 0 0 ~ 4、0 0 0 万円前後、新築戸建住宅で4、0 0 0 ~ 5、0 0 0 万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模の戸建住宅を中心とした既成住宅地域であり、地価は主に取引価格に基づいて形成されている地域と判断し、収益還元法は非適用とした。比準価格は同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例を多数収集のうえ、選択して比較したもので実証的な価格である。以上より、地域における対象地の市場性を実証的に反映した比準価格を採用して、指定基準地価格及び周辺公示地価格との均衡に留意しつつ、鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 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 街路 0.0	地 街路 +1.0
	標準地番号 日野 - 19						準 交通 0.0		域 交通 -3.0	
	公示価格 110,000 円 / ㎡		[98.0]	100	100	[105.0]	補 画地 +2.0		要 環境 -24.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 日野(都) - 3		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 街路 0.0	地 街路 +1.0
	前年指定基準地の価格 197,000 円 / ㎡		[97.5]	100	100	[105.0]	補 画地 +1.0		因 行政 0.0	
			100	[101.0]	[135.5]	100	正 行政 0.0		その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 152,000 円 / ㎡				価格変動形成要因	一般的要因	昨年に引き続き、年明けからも感染症に伴う緊急事態宣言が発出され、先行きは不透明感を増し、経済の回復に足踏み状態が続く。			
	- 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	高台の住宅地は、近年、住宅需要者から敬遠される傾向にあり、地価は下落傾向となっている。			
						個別的要因	個別的要因の変動は特にない。			
	変動率	年間	-2.0 %	半年間		%				