

鑑 定 評 価 書（令和5年地価調査）

令和5年7月5日提出
日野(都)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中田不動産鑑定事務所
日野(都)-7	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 中田 文央
鑑定評価額	35,400,000 円		1㎡当たりの価格	152,000 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] 路線価又は倍率	115,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月16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	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) 高度 (1種) 都立公 (普通)			
	1:1.5	住宅 L S2		中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		南5m市道	水道、ガス、下水	高幅不動産 750m		(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 ㎡程度、形状 長方形								
	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	高幅不動産 南西方750m		法令規制	1 低専 (40, 80) 高度 (1種) 都立公 (普通)		
	地域要因の将来予測		地域内に格別の変動要因はなく、当分の間現状を維持すると予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	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 152,000 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周辺各都市のうち京王線及び多摩都市モノレール沿線の住宅地域である。需要者の中心は当圏内の一次取得者が中心である。近隣地域は中規模一般住宅が多い住宅地域で、中古物件のほか新築物件としては戸建住宅が中心である。大量供給は見込めないものの、市場の中心価格帯は土地のみで1 8 0 ～ 2 2 0 ㎡程度で2 , 5 0 0 ～ 3 , 7 0 0 万円程度、新築戸建住宅は細分化傾向も見られ、総額3 , 5 0 0 ～ 4 , 5 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	比準価格は同一需給圏内の類似地域において収集された取引事例で、自用目的を中心としており信頼性が高い。一方当該地域は共同住宅はほとんど見られないため、賃貸住宅経営に基づく収益分析を行うことは難しい。近隣地域は収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地域と考えられることから収益還元法は適用しない。よって、市場性を反映した比準価格を採用し、さらに指定基準地等との価格検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格を標準とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 日野-19		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 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 +1.0 交通 -2.0 環境 -24.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 110,000 円/㎡		[101.2] 100	100 [102.0]	100 [75.2]	[105.0] 100	152,000						
(9) 指定からの基準地検討	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 +30.0 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 [135.2]	[105.0] 100	152,000						
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 147,000 円/㎡				価格変動要因の形成要因	一般的な要因 コロナ禍にやや減少した土地取引件数は回復傾向にあり、住宅地の地価水準も良好な住環境や高い利便性を背景に強含みの傾向である。							
	-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 標準地番号 公示価格 円/㎡					地域要因 駅徒歩圏内であるが、傾斜地のため利便性の高さは感じられない。市内の不動産価格が上昇傾向で、地域内でも影響を受けている。							
						個別的要因 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +3.4 % 半年間 %												