

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月8日提出
日野(都)-9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	図子不動産鑑定株式会社
日野(都)-9	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 図子 久雄 印
鑑定評価額	35,300,000 円	1㎡当たりの価格	218,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	175,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月24日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		日野市万願寺二丁目10番8			②地積 (㎡)		162 ()		⑨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								
	台形 1:1.2	住宅 W2		中規模の一般住宅の多い区画整然とした住宅地域		北西6m市道		水道、ガス、下水		万願寺 400m								
										(その他) 地区計画等								
(2) 近隣地域	①範囲			東 100 m、西 60 m、南 100 m、北 60 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 11 m、奥行 約 15 m、規模			160 ㎡程度、形状 台形											
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない。		街路		基準方位北、6m市道		交通施設							
									万願寺駅 北東方400m		法令規制							
	⑤地域要因の将来予測		区画整理完了後15年超経過し、良好な住宅地として成熟しており、現状のまま推移すると予測される。															
(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 台形		+1.0 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		218,000 円/㎡													
	収益還元法		収益価格		78,100 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、日野市内を中心に隣接市を含む多摩都市モノレール、JR中央線、京王線沿線の住宅地域。需要者の中心は市内及び近隣市に居住する30～40代のファミリー層である。区画整理の完了した利便性・居住環境に優る住宅地域で需要は安定しており、コロナ禍での影響は比較的少ない。土地は2300～2800万円程度、新築戸建て4000万円前後が需要の中心である。																	
(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、駅から徒歩圏内のアパートもみられる住宅地域で、賃貸市場が形成されているが、賃料が土地価格に見合う水準に満たないため収益価格は低位に試算された。居住の快適性を重視する住宅地域で自用目的の取引が支配的であるので、収益価格は参考に留め、取引の実態を反映した実証的で説得力のある比準価格を採用し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 公示価格	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 日野-28		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対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦内訳 標準化補正		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因 街路 0.0 交通 -4.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 206,000 円/㎡		[100.0] 100		100 [100.0]		100 [96.0]		[101.0] 100		217,000							
(9) 指定からの検討	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 0.0 交通 +4.0 環境 -14.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 197,000 円/㎡		[97.5] 100		100 [101.0]		100 [88.5]		[101.0] 100		217,000							
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 218,000 円/㎡				③価格変動状況 形成要因		[一般的要因] 日野市の住宅地は、新型コロナの影響は少ないが、利便性、街路条件等の劣る地域や丘陵地は下落が継続しており、二極化傾向にある。											
	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] 最寄り駅から徒歩圏の閑静な住宅地であり、居住環境は良好で、地価は坪当たり70万円前後で推移している。											
							[個別的要因] 個別的要因に変化はない。											
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %																	