

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		1低専 (50,100) 高度(1種)							
	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 11.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 台形																	
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 基準方位北、6 m 市道		交通 施設		万願寺駅北東 400m		法令 規制	1低専(50,100) 高度(1種) 地区計画等						
	⑤地域要因の 将来予測		モノレール駅から徒歩圏内の戸建住宅や一部低層アパートも見られる住宅地域であり、今後も良好な住環境を維持するものと予測される。																	
(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		228,000 円/㎡														
		収益還元法		収益価格		63,900 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		同一需給圏は多摩都市モノレール沿線の日野市内に存する住宅地である。需要者は日野市及び周辺市域に居住する30～40歳代前半の一次取得者が大半である。地価は今はコロナ収束の遅れやウクライナ危機による景気不透明感等のリスク要因はあるが、緩やかな景気回復基調のなかで、横ばい若しくは若干の上昇傾向を維持するものと思われる。市場の中心価格帯は土地については3000～3500万円前後、新築戸建住宅は4500万円前後である。																		
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		対象地の所在する近隣地域は自用の住宅地としての利用が中心であることから、自用の住宅地を求める需要者の意見が反映されている比準価格が相対的信頼性に優る。収益価格は自用の住宅地が中心の近隣地域において元本価格に見合う賃料水準を受ええないことから、比準価格と比較すると低位に試算されたものと思考される。よって比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標準地及び指定基準地との検討をふまえて鑑定評価額を上記の通り決定した。																		
(8) 公示 価格 を した	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		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 の規準価格 (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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 日野 -28		公示価格 215,000 円/㎡		[101.3] 100		100 [100]		100 [97.0]		[101.0] 100			227,000						
(9) 指定 基準 地 の 検 討	① 指定基準地番号		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 -16.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	日野(都) -3										228,000									
(10) 対象 基準 地 の 前 年 標準 価格 等 か ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 変 動 状 況 の 要 因		[一般的要因] 新型コロナウイルス感染が収束しつつあるが、海外景気の見通し不透明及び物価上昇が景気を押し下げ、景気回復のテンポは緩やかと思われる。													
	前年標準価格 222,000 円/㎡						[地域要因] コロナ禍による需要低迷による下落圧力はあったが、成熟した住宅地であり住環境は良好であることから、価格は上昇傾向にある													
	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						[個別的要因] 特にない。													
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡																			
②変動率		年間 +2.7%		半年間 %																