

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	服部不動産鑑定株式会社		
日野(都)-10	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士	服部 正利	印
鑑定評価額		9,990,000 円	1㎡当たりの価格		74,000 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2日	(6)路線価	[令和3年1月]	64,000 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
(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	所在地及び地番並びに「住居表示」等		日野市平山六丁目27番15			地積 (㎡)	135	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 S 2	一般住宅、アパートが建ち並ぶ傾斜地の住宅地域	西4m道路	水道、ガス、下水	平山城址公園 900m		(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 60 m、北 30 m			標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約 9.0 m、奥行約 15.0 m、規模			135 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	北急傾斜地の住宅地域で、需要は大きく低下している。	街路	標準方位北、4 m	交通施設	平山城址公園駅 南西方900m	法令規制	1低専 高度(1種) (40, 80) 都立公(普通)				
地域要因の将来予測	北急傾斜地の住宅地域で、平成30年春に土砂災害警戒区域が指定されてからは、土砂災害の危険性が危惧され需要は大幅に減少している。												
(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 +2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	74,000 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	同一需給圏は主として、日野市及び隣の八王子市の京王線・多摩都市モノレール線各駅を最寄りとする住宅地域。需要者は、同一需給圏内に居住する30～40歳代の一次取得層が大半である。丘陵地に位置するため上り下りの多い坂が敬遠され、市場での嗜好性は弱い。特に平成30年春に周辺で土砂災害警戒区域が指定されてからは、災害の危険性を危惧し地価下落が加速した。最近では100㎡の土地が500万円前後で取引される例も見られる。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は共同住宅も見られる住宅地域であるが、概ね戸建住宅地域として純化し、賃貸住宅の経営による合理的な収益性の分析ができず、収益価格は試算できなかった。比準価格は同一需給圏内の類似地域より多数の取引事例を収集し適切に比準することができ、この価格の精度は高い。また、近隣地域は収益力より快適性を指標とした自用目的の取引が多い。以上より比準価格を採用し、更に現在の不動産市場の動向にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格とした	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	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0
	標準地番号	日野-5							交通	0.0		交通	-1.0
	公示価格	93,000 円/㎡	[98.8]	100	100	[102.0]	75,800	環境	0.0	環境	+27.0	行政	-9.0
			100	[105.0]	[117.8]	100		画地	+5.0	行政	0.0	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	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]			交通			交通	
			100	[]	[]	100		環境		環境		行政	
								画地		行政		その他	
								その他					
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動要因の	[要因]		一般的な [要因] コロナ禍の影響によって景気は一進一退の状況下、不動産市場では需要の選別化が一層進み、優良な不動産には買いが集まっている。					
	前年標準価格		80,000 円/㎡			[地域]		[地域] 丘陵地で急坂な街路が多く、また周辺には土砂災害が危惧される地域も在って需要は弱く、地価は下落基調にある。					
	-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			[個別的]		[個別的] 特に無し					
	標準地番号												
	公示価格	円/㎡											
	変動率	年間	-7.5 %	半年間	%								