

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)-10	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 図子 久雄
鑑定評価額	9,720,000 円	1㎡当たりの価格	72,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月5日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	58,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4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	所在及び地番並びに「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				標準の使用	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	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北、4 m 道路	交通施設	平山城址公園駅 南西方900m	法令規制	1低専 (40, 80) 都立公(普通)						
	地域要因の将来予測	既成の住宅地域であり、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	+2.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			72,000 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、日野市内を中心に隣接市を含む京王線沿線の既成の住宅地域。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。駅から徒歩圏内であるが、昭和37年頃に造成・分譲された古い住宅地で、急勾配な街路で宅地との高低差も2m以上が多い。周辺は土砂災害警戒区域に指定されており、需要は弱く地価は下落傾向にある。土地で1000万円程度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、アパートも一部みられる住宅地域であるが、標準地は画地規模が小さいため、共同住宅の想定は困難であり、収益価格は適用しなかった。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、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	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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+4.0	
	標準地番号	日野-5							内訳	交通	0.0	環境	-1.0		
	公示価格	92,000 円/㎡	[ 99.5 ] / 100	100 [ 105.0 ]	100 [ 121.8 ]	[ 102.0 ] / 100	73,000		画地	+5.0	行政	-9.0	その他	0.0	
(9) 指定基準地	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	標準化補正	街路		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100			内訳	交通		環境			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		74,000 円/㎡								
	-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/㎡							
	変動率	年間	-2.7 %	半年間	%										
	変動状況	[ 一般的要因 ] 日野市の住宅地は、駅徒歩圏や区画整理地区は売行き好調であるが、利便性に欠ける地域や丘陵地は下落が継続、二極化傾向にある。 [ 地域要因 ] 古い北向急傾斜の住宅地で、周辺は土砂災害警戒区域に指定され需要は弱く、地価は坪当たり2.5万円弱で下落傾向にある。 [ 個別的要因 ] 個別的要因に変化はない。													