

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月8日提出
日野(都)-10 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)-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5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月5日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	57,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5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		日野市平山六丁目27番15			②地積 (㎡)		135 ()		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 (40, 80) 高度(1種) 都立公(普通)
	1:1.5	建築中		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	①範囲			東 30 m、西 30 m、南 60 m、北 30 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 9.0 m、奥行 約 15.0 m、規模			135 ㎡程度、形状 長方形				
	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、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 高度(1種) (40, 80) 都立公(普通)
	⑤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、需要は弱く地価は横ばい傾向にある。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 標準 価格 とし た	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号	日野-5		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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	⑧地域 要因 街路 +7.0 交通 -1.0 環境 +30.0 行政 -9.0 その他 0.0
	公示価格		92,000 円/㎡	$\frac{101.0}{100}$	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100}{125.3}$	$\frac{102.0}{100}$	72,000			
(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 交通 環境 画地 行政 その他	⑧地域 要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格			$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$				
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	①-1 対象基準地の検討				③ 価 格 形 成 要 因 の 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の地価上昇が、割安感のある利便性に欠ける地域や丘陵地に波及、全体的に上昇傾向にある。 [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2.5万円弱で横ばい傾向にある。 [個別的 要 因] 個別的要因に変化はない。					
	☒ 継続 ☐ 新規										
	前年標準価格 72,000 円/㎡										
	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/㎡					
	②変動率	年間	0.0 %	半年間	%						