

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)-12	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 図子 久雄
鑑定評価額	40,500,000 円	1㎡当たりの価格	253,000 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 倍率種別	[令和4年1月] 路線価又は倍率	195,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月24日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	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	所在及び地番並びに「住居表示」等	日野市多摩平六丁目2番15				地積 (㎡)	160	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 (50, 100) 高度(1種)								
	1:2	住宅 W2	中規模の一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	豊田 1.3km	(その他)								
(2) 近隣地域	範囲	東 75 m、西 50 m、南 60 m、北 70 m 標準の使用 低層住宅地													
	標準的画地の形状等	間口約 10 m、奥行約 15 m、規模 150 ㎡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	標準方位北、6m市道	交通施設	豊田駅 北方1.3km	法令規制	1低専 (50, 100) 高度(1種)						
	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	0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格				253,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格				87,500 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JR中央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。近隣地域は区画整然とした居住環境の良好な住宅地で需要は根強く、地価は上昇傾向にある。土地は3000万円前後、新築戸建て4000～4500万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、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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	標準地番号	日野-1	[101.5] 100	100 [104.0]	100 [99.0]	[100.0] 100	253,000	内訳	交通	0.0	環境	0.0	行政	0.0	
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	日野(都)-16	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	0.0	地域要因	街路	0.0	
	前年指定基準地の価格	240,000 円/㎡	[102.5] 100	100 [101.0]	100 [96.6]	[100.0] 100	252,000	内訳	標準化補正	交通	0.0	環境	+5.0		
(10) 対年の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	245,000 円/㎡		[100.0] 100	252,000	標準化補正	画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0
	-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	+3.3 %	半年間	%	
	変動率	年間	+3.3 %	半年間	%	[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] 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80万円強で推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変化はない。									