

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷不動産鑑定
日野(都) - 13	東京都	多摩第 5	氏名	不動産鑑定士 谷 良介 印

鑑定評価額	32,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	194,000 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 5 日	(6)路線価	[令和 3 年1月]	155,000 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		日野市栄町四丁目 1 1 番 1 0 外				地積 (㎡)	165 ()	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)	
	1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域		北4 m 市道	水道、ガス、下水	日野800 m		高度(1種) (その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 30 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 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		特になし。		街道	基準方位北 4 m 市道	交通施設	日野駅北西方 800 m	法令 1 低専 (40,80) 高度(1種) 規制
	地域要因の将来予測		J R 日野駅から徒歩圏内にある戸建住宅のほかアパート等も見られる落ち着いた住宅地域であり、今後も現状のまま推移すると予測する。							
(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 196,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 126,000 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、日野市を中心に隣接市に及ぶ住宅地域一帯と把握した。主たる需要者は自己世帯で居住する会社員や自営業者等と把握される。近隣地域の周辺において、畑地等が開発されて戸建住宅分譲地になりつつあるケース等が見られる。昨年からの経済要因を反映して、周辺土地取引価格は、若干の弱含み傾向に転じている。取引の中心的価格帯は土地単独では 3、0 0 0 ~ 3、5 0 0 万円前後、新築戸建住宅で 4、0 0 0 ~ 5、0 0 0 万円程度と把握される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅を中心とする住宅地域であり、不動産の価格は主としてその取引価格に依拠して形成されており、収益価格は規範性が劣ると判断した。比準価格は同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例を多数収集、選択して比較したもので、現実的な説得力を有する。以上により、対象地の市場性を反映した比準価格を重視して、収益価格は斟酌に止めて、指定基準地価格及び周辺公示地価格との均衡に留意しつつ、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表基準地 ☒ 基準地		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 街路 0.0	地 街路 0.0
	標準地番号 日野 - 11								標準 交通 0.0	域 交通 +2.0
	公示価格 227,000 円 / ㎡		[99.0] 100	100	100	[100.0] 100	194,000		標準 環境 0.0	要 環境 +8.0
(9) 指か定ら基の準検地討	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 街路 0.0	地 街路 +2.0
									標準 交通 0.0	域 交通 0.0
	前年指定基準地の価格 240,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100	100	[100.0] 100	194,000		標準 環境 0.0	要 環境 +19.0
			100	[101.0]	[122.6]	100			補 画地 +1.0	因 行政 +1.0
(10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 196,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	一般的要因 昨年引き続き、年明けからも感染症に伴う緊急事態宣言が発出され、先行きは不透明感を増し、経済の回復に足踏み状態が続く。					
	- 2 基準地が共通地点(代表基準地等と同一地点)である場合の検討				地域要因 地域要因に特段の変動は見られないが、一般的要因を反映して、地価は弱含み傾向で推移している。					
	☐ 代表基準地 ☐ 基準地 標準地番号 -				個別的要因 個別的要因の変動は特にない。					
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間 -1.0 %	半年間 %							