

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月5日提出
日野(都)-13 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)TOKIO不動産鑑定事務所	
日野(都)-13	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士	原 寛人
鑑定評価額	34,000,000 円		1㎡当たりの価格		206,000 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 3日	(6)路線価	[令和 5年 1月]	160,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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) 高度(1種)		
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域		北4m市道	水道、ガス、下水	日野 800m		(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	特記すべき事項はない		街路	基準方位北 4 m市道	交通施設	日野駅 北西方800m	法令規制	1 低専 高度(1種) (40, 80)		
	地域要因の将来予測	当該地域は、最寄駅から徒歩圏内で一般住宅を主体とする住宅地域であり、今後も現状を維持し推移するものと予測される。										
(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 206,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 98,100 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、日野市と周辺市のうち J R 中央線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、3 0 ~ 4 0 才代の一次取得者層が大半であり、圏外からの転入者は少ない。地域は、最寄り駅徒歩圏内の熟成した住宅地域であり、需給はほぼ均衡が取れている。中心価格帯は、土地が総額 3 0 0 0 万円台、新築の戸建住宅は総額 4 0 0 0 万円台が中心として取引されている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺において、アパート等の収益物件も見られるが、多くは旧来からの土地所有者が土地の有効利用・節税等を目的としている場合が多く、必ずしも土地価格を含んだ元本に対する投資採算性を考慮しているとは限らず、元本市場と賃貸市場の価格牽連性が希薄であると考えられる。以上から、需要者は自用目的が中心であり、比準価格を標準とし、収益価格を参考とし、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) 公示標準価格とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 日野-11		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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	地域要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 240,000 円/㎡		[101.5] 100	100 [105.0]	100 [113.2]	[100.0] 100	205,000					
(9) 指定からの基準地検討	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 0.0 環境 +18.0 行政 +1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 246,000 円/㎡		[102.8] 100	100 [101.0]	100 [121.6]	[100.0] 100	206,000					
(10) 対象基準地の前年の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 197,000 円/㎡				価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 物価上昇、供給面での制約、金融資本市場の変動等の影響下において、市内の住宅需要は堅調である。						
	-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 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地域要因] 変動は特に見られない。最寄駅から徒歩圏に位置し、潜在的宅地需要は高い。						
						[個別的要因] 変動は特に見られない。						
	変動率 年間 +4.6 % 半年間 %											