

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					②地積 (㎡)		130 ()		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 (50, 100) 高度 (1 種)		
	2:1	住宅 L S 2		中規模一般住宅が存する区画整理中の住宅地域	南西5m市道	水道 ガス 下水	甲州街道 350m			(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 70 m、南 30 m、北 20 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 13.0 m、		奥行 約 10.0 m、		規模 130 ㎡程度、		形状 長方形			
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北、5 m 市道	交通施設	甲州街道駅西 350m		法令規制	1 低専 (50, 100) 高度 (1 種)	
	⑤地域要因の将来予測		土地区画整理事業による街路やインフラ整備の進行に伴い、今後はより良好な住環境へと発展するものと思われる。									
(3) 最も有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		221,000 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		同一需給圏は多摩都市モノレール沿線の日野市内に存する住宅地である。需要者は日野市及び周辺市域に居住する30～40歳代前半の一次取得者が大半である。地価は今後はコロナ収束の遅れやウクライナ危機による景気不透明感等のリスク要因はあるが、緩やかな景気回復基調のなかで、横ばい若しくは若干の上昇傾向を維持するものと思われる。市場の中心価格帯は土地については3000～3500万円前後、新築戸建住宅は4500万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象不動産は区画整理事業が進行中である戸建住宅を中心とした地域に存し、自己使用目的の戸建住宅地取引が大半で、かつ経済合理性を有する賃貸住宅の建築が困難であることから収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は信頼性の高い複数の取引事例に基づき試算され、需要者の意見を反映した実証性及び規範性の高い試算価格であることから、よって比準価格を採用し、公示価格を標準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0	
	標準地番号 日野 - 12							標準化補正	交通 0.0		交通 -4.0	
(9) 指定基準地からの検討	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	環境 0.0	地域要因	環境 -5.0
	日野 (都) - 16								標準化補正	画地 +1.0		行政 -1.0
	前年指定基準地の価格								標準化補正	行政 0.0		行政 0.0
	246,000 円/㎡								標準化補正	その他 0.0		その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染が収束しつつあるが、海外景気の見通し不透明及び物価上昇が景気を押し下げ、景気回復のテンポは緩やかと思われる。							
	前年標準価格 213,000 円/㎡				[地域要因] コロナ禍の影響により需要低迷はあるものの、土地区画整理事業による街路やインフラ整備の進行に伴い、地価は上昇傾向である。							
	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				[個別的要因] 特にない。							
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡											
	②変動率	年間 +3.8 %	半年間 %									