

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東郷不動産鑑定株式会社	
日野(都)-15	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士	木俣 美晴
鑑定評価額	22,000,000 円		1㎡当たりの価格		112,000 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4日	(6)路線価	[令和4年1月]	89,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	日野市南平二丁目19番6				地積 (㎡)	196	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)都立公(普通)				
	1:1	住宅W2	一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南5m市道	水道、ガス、下水	南平980m	(その他)地区計画等				
(2) 近隣地域	範囲	東90m、西50m、南60m、北50m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約14.0m、奥行約14.0m、規模196㎡程度、形状正方形									
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	標準方位北、5m市道	交通施設	南平駅 東方980m	法令規制 1低専(40,80)高度(1種)地区計画等 都立公(普通)			
	地域要因の将来予測	丘陵地の成熟した住宅地域であり、当面は現況で推移することが予測される。									
(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 +5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	112,000 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JR中央線、京王線及び多摩都市モノレール沿線の日野市及びその周辺市町に存する低層住宅地である。需要は概ね日野市及び周辺市域に居住する30歳から40歳前半の一次取得者が中心となる。近隣地域は街区が整備されているものの、急坂と階段のある丘陵地のため、住宅需要が鈍く、地価は下落傾向が続いている。市場の中心価格帯は土地については2,000万円から2,500万円、新築戸建住宅は3,000万円から3,500万円である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺一帯にはアパート、マンションなどの賃貸物件が見られず、収益を目的とする土地への投資は経済合理性に欠ける。また、土地の取引は専用住宅などの自用を目的とした個人の需要である。よって、収益価格は試算せず、市場性を反映した比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	[98.7] 100	100 [104.0]	100 [92.8]	[105.0] 100	112,000					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	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	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 +1.0 交通 +10.0 環境 +60.0 行政 0.0 その他 0.0	
	日野(都)-3 前年指定基準地の価格	[99.0] 100	100 [101.0]	100 [177.8]	[105.0] 100	111,000					
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[要因]	市内住宅地の需要はコロナ禍で大きく減退したものの、令和4年前半の地価は概ね横ばいから若干の上昇にまで回復している。					
	-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	前年標準価格	113,000 円/㎡			区画整然として住環境は良好であるが、丘陵地のために需要が弱く、依然として地価反転の兆しは見られない。					
	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格			円/㎡		代替、競争関係にある他の不動産と比較した優劣、競争力の程度等について、特段の変動はない。			
	変動率	年間	-0.9%	半年間	%						