

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	22,500,000 円	1㎡当たりの価格	115,000 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 4日	(6) 路線 価	[令和 5年 1月]	90,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 5年 6月 15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		日野市南平二丁目 1 9 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 90 m、西 50 m、南 60 m、北 50 m					標準的使用		低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 14.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 196 ㎡程度、形状 正方形										
	地域的特性	特記 事項	特にない。		街 市道	基準方位北、5 m	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		+5.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	基準価格		115,000 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区域に居住する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に生活利便性が劣ることから、地価水準は低い。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 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 日野-4		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 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 104,000 円/㎡		[101.2] 100	100 [104.0]	100 [92.8]	[105.0] 100	115,000		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		街路 +1.0 交通 +7.0 環境 +65.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指定 から の 検 討	指定基準地番号 日野(都)-3		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 +1.0 交通 +7.0 環境 +65.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 190,000 円/㎡		[103.7] 100	100 [101.0]	100 [178.3]	[105.0] 100	115,000		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			
(10) 対象 基準 地の 前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 112,000 円/㎡				価格 変動 状況 の 要 因	[一般 的要 因]	市内住宅地の需要はコロナ禍で減退したものの、令和４年半には需要が回復し、地価は令和４年の半ば頃から上昇に転じている。						
	-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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因]	区画整然として住環境は良好であるが、丘陵地のために不動産需要はやや弱含みで推移している。						
	変動率 年間 +2.7 % 半年間 %					[個 別 的 要 因]	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。						