

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社鉄谷不動産鑑定事務所
日野（都）-16	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 鉄谷義宏

鑑定評価額	37,700,000円	1㎡当たりの価格	253,000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]	200,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月10日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		日野市神明四丁目2 4 番 4				②地積 (㎡)	(149)	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) (その他)				
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅、アパート等が見られる住宅地域	北東6m市道	水道、ガス、下水	日野 800m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 50 m、南 60 m、北 60 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 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150㎡程度、形状 長方形										
	④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 6 m市道	交通施設	日野駅南東方 800m	法令規制	1 低専 (50, 100) 高度地区1種		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は住宅地として熟成しており、当分の間、現状を維持するものと予測する。地価水準は、需要者の可処分所得が伸びない限り、価格はほぼ横這いで推移するものと予測する。										
(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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 253,000 円／㎡										
	収益還元法	収益価格 90,600 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中央線沿線で、日野市、八王子市の各駅を駅勢圏とする既成の中規模住宅地である。需要者は、日野市や八王子市に居住する一次取得者層が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。景気は緩やかに回復しているものの需要者の可処分所得が伸びていないため、単価が高い駅徒歩圏内の不動産価格は横這い傾向にある。需要の中心は土地 1 2 0 ㎡で 3 0 0 0 万円、新築の戸建住宅で 5 5 0 0 万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地周辺は、収益価格の前提となるマンションやアパート等の賃貸物件も見られるが、取引は自己居住用の戸建住宅取引が中心である。従って、収益価格を参考としながらも、自用目的での取引価格を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。決定にあたっては、対象地が、旧来からの日野市の品等の高い住宅地域に存することと、隣駅であるＪＲ中央線豊田駅の周辺の駅徒歩圏内の住宅地価格とのバランスに留意した。											
(8) 公規価示価格とした	① 代表標準地 標準地番号		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対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 248,000 円／㎡		[102.0] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[101.0] 100	253,000					
(9) 指定からの検地計	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年対象標準価格の等前か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 246,000 円／㎡			③価格変動状況要因の	一般的要因 従来からの金融緩和に変更はなく景気は緩やかに回復しているものの物価が上昇し、需要者の可処分所得が増えていない。							
	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 標準地番号 日野 -25 公示価格 248,000 円／㎡				地域要因 価格が需要者の可処分所得の上昇を探る水準に達しているため、需要はやや弱含みである。							
					個別的要因 個別的要因に変動はない。							
	②変動率 年間 +2.8 % 半年間 +2.0 %											