別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 2 年地価調査）

令和　2年　7月 10日提出
日野(都)-6　　宅地-1

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)-6	東京都	多摩第５	氏名	不動産鑑定士　木俣　美晴　印

鑑定評価額	24,200,000 円	１㎡当たりの価格	228,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　2年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　2年　7月　7日	(6)路線価	[令和　2 年 1月]	185,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　2年　6月 23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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	日野市旭が丘一丁目１１番６			②地積(㎡)	106 ( )	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)
	1:1	住宅 W2	一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域	南西6m市道	水道、ガス、下水	豊田 940m	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東 100 m、西 30 m、南 110 m、北 80 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 m、奥行 約 12 m、規模 120 ㎡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、６ｍ市道	交通施設	豊田駅 西方940m	法令規制 １低専 (50, 100) 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	概ね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 +4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 228,000 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	同一需給圏は日野市及び隣接市のうち、低層の一般住宅が標準的使用と認められる住宅地域である。主たる需要者は３０歳代から４０歳代の圏内居住者や圏内勤務者で、圏外からの転入も見られる。居住環境が良好なことから、住宅地への需要は全般に底堅いものの、利便性の劣る地域では需要の鈍化が認められる。市場では更地で２，０００万円台から３，０００万円程度、戸建住宅の新築物件は３，５００万円台から４，５００万円台が需要の中心価格帯となる。			
(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低層アパート等の賃貸物件が見られるが、その多くが土地所有者による建物への投資である。賃料水準は低く、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、取引の大部分が自用を目的とした個人の住宅需要である。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)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 日野-16 公示価格 211,000 円/㎡	②時点修正 [99.4] / 100	③標準化補正 100 / [102.0]	④地域要因の比較 100 / [94.1]	⑤個別的要因の比較 [104.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡) 227,000	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -4.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 日野(都)-16 前年指定基準地の価格 244,000 円/㎡	②時点修正 [98.4] / 100	③標準化補正 100 / [101.0]	④地域要因の比較 100 / [109.1]	⑤個別的要因の比較 [104.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡) 227,000	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 +2.0 環境 +7.0 行政 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 前年標準価格 231,000 円/㎡ 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 公示価格 円/㎡ ②変動率 年間 -1.3 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 市内住宅地の地価は令和元年末頃まで全般に底堅く推移してきたが、令和２年３月頃から下落に転じている。 [地域要因] 駅徒歩圏の住宅地域であるが、住宅地への需要はやや鈍く、地価は若干の下落基調にある。 [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。