

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷不動産鑑定
日野(都) - 7	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 谷 良介 印

鑑定評価額	35,400,000 円	1㎡当たりの価格	152,000 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]	125,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	日野市南平一丁目30番4				地積(㎡)	233	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)都立公(普通)					
	1:1.5	住宅LS2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南5m市道	水道、ガス、下水	高幅不動750m	高度(1種)(その他)					
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 40m、南 50m、北 50m		標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 22m、規模 220㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特になし。	街路	標準方位北5m市道	交通施設	高幅不動駅南西方750m	法令規制 1低専(40,80)都立公(普通)高度(1種)				
	地域要因の将来予測	高幅不動駅から徒歩圏内で利便性は比較的良好。地域要因に特に変動はないものの、近年は傾斜地の旧分譲地については、坂道が高齢者の体に負担が大きい等の理由で、平坦地と比べ人気が悪くなる傾向となっている。										
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(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	152,000 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、日野市を中心に隣接市に及ぶ住宅地域一帯と把握した。主たる需要者は自己世帯で居住する会社員や自営業者等と把握される。地域要因に大幅な変動はないものの、傾斜地の分譲地は近年人気が悪くなる傾向にあり、周辺住宅地の取引価格は低下傾向にある。中心的価格帯は土地単独では3、000～4、000万円前後、新築戸建住宅で4、000～5、000万円程度である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模の戸建住宅を中心とした既成住宅地域であり、地価は主に取引価格に基づいて形成されている地域と判断し、収益還元法は非適用とした。比準価格は同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例を多数収集、選択して比較したもので実証的な価格である。地域における対象地の市場性を実証的に反映した比準価格を採用し、指定基準地価格及び周辺公示地価格との均衡に留意して、鑑定評価額を決定した。											
(8)公規価示準格と格しをた	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	標準街路	0.0	地域街路	+1.0
	日野	- 19					151,000	標準交通	0.0	地域交通	-3.0	
	公示価格	[98.0]	100	100	[105.0]			標準環境	0.0	地域環境	-22.0	
	114,000 円/㎡	100	[102.0]	[76.4]	100			補画地	+2.0	要因行政	0.0	
								正行政	0.0	その他	0.0	
								その他	0.0			
(9)指か定ら基の準検地討	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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準街路	0.0	地域街路	+1.0	
	日野(都)	- 3					151,000	標準交通	0.0	地域交通	+4.0	
	前年指定基準地の価格	[94.7]	100	100	[105.0]			標準環境	0.0	地域環境	+29.0	
	208,000 円/㎡	100	[101.0]	[135.5]	100			補画地	+1.0	要因行政	0.0	
								正行政	0.0	その他	0.0	
								その他	0.0			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 158,000 円/㎡			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	感染症に伴う緊急事態宣言、消費税増税の影響等により、経済の先行きは不透明感を増し、地価の上昇は止まり、下落に向かいつつある。						
	- 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〕	高台の住宅地は、近年、住宅需要者から敬遠される傾向にあり、地価は弱含みとなっている。					
	変動率	年間	-3.8%	半年間	%				〔個別的要因〕	個別的要因の変動は特になし。		