

# 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） - 8	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 谷 良介 印

鑑定評価額	33,200,000 円	1㎡当たりの価格	173,000 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]	140,000 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	日野市東平山二丁目2番7				地積 (㎡)	192	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)	
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南東5m 市道	水道、ガス、下水	豊田1.4km	高度(1種) (その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80m、西 40m、南 40m、北 60m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 15m、規模 190㎡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	豊田駅南西方1.4km	法令 1低専 (40,80) 高度(1種) 規制
	地域要因の将来予測	周辺地域では土地区画整理事業が進捗中であり、今後も現在の良好な居住環境を維持しつつ、発展していくと予測される。						
(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	173,000 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、日野市を中心に周辺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。豊田駅からはやや距離があるものの、区画整然とした街並みは居住環境良好である。近時の経済要因を反映して、地価は弱含みに転じている。中心の価格帯は土地単独では3,000~3,500万円前後、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	近隣地域は区画整然とした中規模の戸建住宅を中心とする既存の住宅地域であり、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のうえ、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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 補正 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	
	日野 - 18	[ 98.0 ]	100	100	[104.0]	173,000	地 街路 0.0 域 交通 -1.0 要 環境 -12.0 因 行政 +1.0 その他 0.0	
	公示価格 152,000 円/㎡	100	[102.0]	[ 88.0 ]	100			
(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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 補正 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	日野（都） - 16	[ 98.4 ]	100	100	[104.0]	173,000	標 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +1.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 244,000 円/㎡	100	[101.0]	[142.5]	100			
(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 175,000 円/㎡			価格変動形成要因	〔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					〔地域要因〕	地域要因に特段の変動は見られないが、一般的要因を反映して、地価は弱含みで推移している。	
	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		対象基準地の比準価格 (円/㎡)	〔個別的要因〕
	日野 - 16	[ 98.4 ]	100	100	[104.0]	173,000	個別的要因の変動は特になし。	
	前年指定基準地の価格 244,000 円/㎡	100	[101.0]	[142.5]	100			
	変動率	年間	-1.1 %	半年間	%			