

# 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) - 11 | 東京都 | 多摩第5   | 氏名  | 不動産鑑定士 谷 良介 印 |

|       |              |          |             |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 31,500,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 239,000 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] | 190,000 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  | 日野市豊田四丁目19番36   |                               |           |            | 地積(㎡)  | 132   | 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(50,100)   |                        |
|                            | 1:1.5   | 住宅W2  | 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域              | 北東5m市道    | 水道、ガス      | 豊田500m   | 高度(1種)(その他)地区計画等  |                        |
| (2)近隣地域                    | 範囲  | 東 50m、西 100m、南 100m、北 80m   |                               |           | 標準的使用      | 低層住宅地  |   |                        |
|                            | 標準的画地の形状等   | 間口 約 10m、奥行 約 13m、規模 130㎡程度、形状 長方形                                |                               |           |            |  |   |                        |
|                            | 地域的特性   | 特記事項  | 最寄り駅との接近性は優るが、街路の配置等はやや劣る住宅地域 | 街路        | 基準方位北、5m市道 | 交通施設   | 豊田駅東方500m   | 法令 1低専(50,100)高度(1種)規制 |
|                            | 地域要因の将来予測   | 土地区画整理事業による街造りが進捗中であり、その影響により近隣地域は低層住宅地として、居住環境が徐々に良化して行くものと予測した。 |                               |           |            |  |   |                        |
| (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  | 239,000 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判定した。需要者の中心は同一需給圏内に居住する40歳以上の世代で、一次取得者より買い換え需要者の方が多いと把握される。豊田駅南地区では区画整理が大幅に進み住宅需要は強いが、近時の経済要因を反映して、地価上昇は鈍り、やや弱含み傾向に転じている。取引の中心価格帯は、標準的な130㎡程度の土地で3000万円前後、新築戸建住宅は4500万円程度と把握される。     |   |                               |           |            |  |   |                        |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地は画地規模が小さく間口も狭いため、共同住宅の想定は困難であり、収益価格は試算し得なかった。比準価格は、代替性の高い類似地域から多数の取引事例を採用し、試算されており、現実的、実証的であり説得力を有する。近隣地域は、戸建住宅が大半を占め、快適性を重視した自己世帯利用目的の取引が多い住宅地域と判断される。以上に、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)公規価示準格価と格しをた            | 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 行政 0.0 其他 0.0                  |                        |
|                            | 標準地番号 日野 - 3  | [ 99.0 ]  | 100                           | 100       | [101.0]    | 238,000  | 地 街路 +1.0 域 交通 -7.0 要 環境 -2.0 因 行政 0.0 其他 0.0               |                        |
|                            | 公示価格 221,000 円/㎡  | 100   | [101.0]                       | [ 92.1 ]  | 100        | 238,000  | 正 行政 0.0 其他 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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 補正 行政 0.0 其他 0.0                  |                        |
|                            | 日野(都) - 16  | [ 98.4 ]  | 100                           | 100       | [101.0]    | 238,000  | 標 街路 0.0 域 交通 -3.0 化 環境 +3.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0       |                        |
|                            | 前年指定基準地の価格 244,000 円/㎡  | 100   | [101.0]                       | [100.9]   | 100        | 238,000  | 正 行政 0.0 其他 0.0   |                        |
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討<br>継続 新規<br>前年標準価格 240,000 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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡   |   |                               |           |            | 〔地域要因〕   | 土地区画整理事業による街造りが進み、豊田南地区の環境は年々良化しているが、地価は経済を反映して、やや弱含み傾向にある。 |                        |
|                            | 変動率   | 年間 -0.4 %   | 半年間 %                         |           | 〔個別的要因〕    |  | 個別的要因の変動は特にない。  |                        |