

# 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) - 13	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 谷 良介 印

鑑定評価額	32,300,000 円	1㎡当たりの価格	196,000 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]	160,000 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	日野市栄町四丁目11番10外				地積(㎡)	165	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) 高度(1種)(その他)	
(2)近隣地域	1:1.5	住宅W2	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域	北4m市道	水道、ガス、下水	日野800m		
	範囲	東 30m、西 30m、南 30m、北 30m		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 15m、規模 150㎡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4m市道	交通施設	日野駅北西方800m	法令 1低専(40,80) 高度(1種) 規制
地域要因の将来予測	J R日野駅から徒歩圏内にある戸建住宅のほかアパート等も見られる落ち着いた住宅地域であり、今後も現状のまま推移すると予測する。							
(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 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	197,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	121,000 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。近隣地域の周辺において、畑地等が開発されて戸建住宅分譲地になりつつあるケース等が見られるが、近時の経済要因を反映して、周辺土地取引価格は、やや弱含み傾向に転じている。取引の中心的价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	近隣地域は中規模一般住宅を中心とする住宅地域であり、不動産の価格は主としてその取引価格に依拠して形成されており、収益価格は規範性が劣ると判断した。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、現実的な説得力を有する。以上より、対象地の市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を斟酌に止めて、指定基準地価格及び周辺公示地価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 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 - 11	[ 99.0 ]	100	100	[100.0]	195,000	地 街路 +2.0 域 交通 0.0 要 環境 +8.0 因 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	[100.0]	195,000	地 街路 +2.0 域 交通 0.0 要 環境 +18.0 因 行政 +1.0 其他 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 198,000 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				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、地価はやや弱含み傾向で推移している。		
変動率 年間 -1.0 % 半年間 %				個別的要因		個別的要因の変動は特になし。		