

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鴻池組
日野（都） - 16	東京都	多摩第5分科会	氏名	不動産鑑定士 藤川 健一 印

鑑定評価額	35,800,000 円	1㎡当たりの価格	240,000 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] 路線価又は倍率	195,000 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		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	日野市神明四丁目24番4				②地積 (㎡)	149	⑨法令上の規制等	1低専(50,100) 高度(1種)
	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	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 50m、南 60m、北 60m				②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 15.0m、規模 150㎡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	日野駅 南東 800m	法令規制	1低専(50,100) 高度(1種)
(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	240,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	129,000 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JR中央線の日野駅を最寄駅とする日野市内の住宅地である。需要者は日野市及び周辺市域に居住する30～40歳代前半の一次取得者が大半である。地価は若干の上昇傾向にあったが、コロナ感染拡大の影響により一時的に若干の下落に転じるものと思われる。需要は最寄駅へのアクセスや学校や店舗への接近性等の利便性により価格はバラツキがあるが、中心価格帯は土地については2500万円前後、新築戸建住宅は3500～4000万円である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	JR日野駅徒歩圏内にある高台の住宅地であり、近隣地域は自用の住宅地としての利用が中心であることから、自用の住宅地を求める需要者の意見は反映されている比準価格が相対的信頼性に優る。収益価格は自用の住宅地が中心の近隣地域で元本価格に見合う賃料水準を収受しえないことから低位に試算されたものと思料される。よって比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 日野 - 25	公示価格 244,000 円/㎡	[ 98.4 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 100 ]	[ 101.0 ] 100	240,000		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	-		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 244,000 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的要因] 新型コロナ感染拡大により、個人消費及び企業収益が急速に悪化し、感染収束傾向が今後続いても早期の景気完全回復は見込めない。			
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 日野 - 25 公示価格 244,000 円/㎡			[地域要因] 住環境が良く、駅徒歩圏内であるがアップダウンが大きく、価格は横ばい傾向にあるが、コロナ禍で一時的に価格下落が見込まれる。 [個別的要因] 個別的要因に変動なし。			
②変動率		年間	-1.6%	半年間	-1.6%				