

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 6 年地価調査 ）

令和 6年 7月 4日提出
日野(都)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中田不動産鑑定事務所	
日野(都)-4	東京都	多摩第 5	氏名	不動産鑑定士	中田 文央
鑑定評価額		44,900,000 円		1㎡当たりの価格	258,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 3日	(6)路線価	[令和 6年 1月]	200,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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		日野市大坂上一丁目 6 番 9				地積 (㎡)	174 ()	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) 高度(1種)				
	1:1.5	住宅 W2	中規模の一般住宅が 多い高台の住宅地域		東4m市道	水道、 ガス、 下水	日野 530m		(その他)				
(2)	範囲	東 70 m、西 80 m、南 80 m、北 90 m				標準的使用	低層住宅地						
近 隣 地 域	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 16 m、規模		160 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北、4 m 市道	交通 施設	日野駅 南西方530m		法令 規制	1 低専 (50, 100) 高度(1種)		
	地域要因の 将来予測		一般住宅を中心とする住宅地域として成熟しており、地域内に格別の変動要因はなく、当分の間現状を維持すると予測する。										
(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 +2.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		258,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		64,600 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及び周辺各都市のうちＪＲ中央線各駅徒歩圏内の住宅地域である。需要者の中心は当圏内の一次取得者で、買換え層も含まれる。近隣地域は一般住宅を中心とした既成住宅地域で、大量の供給は見込めないものの、堅調な需要を背景として地価水準も上昇傾向を示している。周辺の新築物件としては戸建住宅が中心で、市場の中心価格帯は土地のみで2 0 ～ 3 0 万円/㎡前後、新築戸建住宅で総額4 , 0 0 0 ～ 5 , 5 0 0 万円前後である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	同一需給圏内の類似地域において収集された取引事例は自用目的が中心で、比準価格に対する信頼性は高い。一方近隣地域では共同住宅も見られるが、地主による賃貸経営が多いため、土地価格に見合う賃料を徴収できておらず、収益価格は低位に求められた。当該地域は居住の快適性を重視していると考えられる。よって、市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考にとどめ、さらに指定基準地等の価格検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公 示 規 準 価 格 と し た 価 格	代表標準地 標準地番号		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 標準化 補正	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 +2.0 交通 0.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 282,000 円/㎡		[101.9] 100	100 [101.0]	100 [113.2]	[102.0] 100	256,000						
(9) 指 定 基 準 地 の 検 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 訳 標準化 補正	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 +2.0 交通 -3.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0		
	日野(都)-16 前年指定基準地の価格 253,000 円/㎡		[105.5] 100	100 [101.0]	100 [103.9]	[102.0] 100	259,000						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規		価 格 変 動 状 況 の 要 因	一般的 [要因] 市内の住宅地域は全般的に値頃感があり、区画整理事業や開発分譲等による供給に対して需要は堅調で地価水準は上昇傾向である。									
	前年標準価格 245,000 円/㎡			[地 域] 一般住宅が多い既成住宅地域であり、駅や公共施設への接近性等良好な利便性を背景に需要も堅調で、地価水準は上昇傾向を示している。									
	-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			[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。									
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡												
変動率		年間 +5.3 %	半年間 %										