

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アンビ株式会社
日野(都)-5	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 雨宮 竜介
鑑定評価額	47,900,000 円		1㎡当たりの価格	223,000 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]	175,000 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 日野市三沢四丁目1 4 番6					②地積 (㎡)	215 ()	⑨法令上の規制等			
	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		1 低専 (40, 80) 高度(1種) 都立公(普通)			
	1:1	住宅 L S 2	中規模の一般住宅が 多い区画整然とした 住宅地域	南東5m市道	水道、 ガス、 下水	高幡不動 750m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 40 m、南 50 m、北 30 m				②標準的使用 低層住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 14.5 m、奥行 約 14.5 m、規模		210 ㎡程度、形状 正方形						
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	基準方位北、5 m 市道	交通 施設	高幡不動駅 南西方750m		法令 規制	1 低専 高度(1種) (40, 80) 都立公(普通)	
	⑤地域要因の 将来予測	高幡不動駅から徒歩圏内の戸建住宅が建ち並ぶ地域であり、最寄駅までやや高低差はあるが利便性も高く、現状のまま推移すると思料される。									
(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 223,000 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	同一需給圏は京王線、JR中央線及び多摩都市モノレール沿線の日野市及びその周辺市に存する住宅地である。需要者の中心は市内及び近隣市に居住する30～40代のファミリー層である。地価は上昇傾向にあるが、交通利便性が劣る丘陵地等の住宅地では横這い傾向も有り得ると思料される。市場の中心価格帯は土地については3000～3500万円前後、新築戸建住宅は4500万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象不動産は高幡不動駅徒歩圏内の高台にある戸建住宅地域に存し、自己使用目的の戸建住宅取引が大半であり、かつ経済合理性を有する賃貸住宅の建築が困難であることから収益還元法の適用は断念した。居住の快適性を重視する住宅地域で自用目的の取引が支配的であるので、取引の実態を反映した実証的で説得力のある比準価格を採用し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格 とした	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 日野-24		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別の 要因の 比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	公示価格 233,000 円/㎡		[101.6] 100	100 [101.0]	100 [108.9]	[104.0] 100	224,000		交通 0.0	交通 0.0	交通 0.0
(9) 指定 からの 検討	①指定基準地番号 日野(都)-3		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別の 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化補正	環境 0.0	環境 +10.0	環境 +10.0
	前年指定基準地の価格 197,000 円/㎡		[103.2] 100	100 [101.0]	100 [93.6]	[104.0] 100	224,000		画地 +1.0	行政 0.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の前 年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 212,000 円/㎡			③ 価格 変動 要因 の	[一般的 要因] 駅徒歩圏や区画整理地区の地価上昇が続き、利便性に欠ける地域や丘陵地といった割安感のある地域に波及し、全体的に上昇傾向にある。						
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域 要因] 区画整然として住環境は良好である地域であることから価格は上昇傾向にあり、地価は坪当たり70万円前後で上昇傾向。						
	②変動率 年間 +5.2 % 半年間 %				[個別的 要因] 個別的要因に変化はない。						