

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)-7	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 中田 文央
鑑定評価額	36,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	157,000 円/m ²	

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]	125,000 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		日野市南平一丁目3 0 番 4				地積 (㎡)	233	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) 都立公(普通)									
	1:1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い 区画整然とした住宅 地域		南5m市道	水道、 ガス、 下水	高幅不動 750m		(その他)									
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 40 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地											
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 22 m、規模				220 ㎡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、5 m 市道	交通 施設	高幅不動駅 南西方750m		法令 規制	1 低専 (40, 80) 高度(1種) 都立公(普通)							
	地域要因の 将来予測	一般住宅を中心とする丘陵地の分譲住宅地域で、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						戸建住宅地		(4)対象基準地の 個別的 要因	方位				+5.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格				157,000 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及び周辺各都市のうち京王線及び多摩都市モノレール沿線の丘陵地の住宅地域である。需要者の中心は当圏内の一次取得者が中心である。近隣地域は中規模一般住宅が多く、中古物件、新築物件ともに戸建住宅が中心である。大量供給は見込めないものの、市場の中心価格帯は1 8 0 ～ 2 2 0 ㎡程度の土地のみで2 , 6 0 0 ～ 3 , 8 0 0 万円程度、新築戸建住宅は細分化傾向も見られ、総額3 , 5 0 0 ～ 4 , 5 0 0 万円程度である。																	
(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を中心としており、比準価格に対する信頼性は高い。一方当該地域は共同住宅はほとんど見られず、賃貸住宅経営に基づく収益分析を行うことは難しい。近隣地域は収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地域と考えられることから収益還元法は適用しない。よって、市場性を反映した比準価格を採用し、さらに指定基準地等と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) 公示標準 価格とし た	代表標準地 標準地番号		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 の標準価格 (円/㎡)	内 訳 標準化 補正	街路	0.0	地域 要因	街路	+1.0				
	公示価格			[100.9] 100	100 [102.0]	100 [74.2]	[105.0] 100	157,000		交通	0.0		交通	-2.0	環境	-25.0	行政	0.0
(9) 指定から の標準地 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	地域 要因	街路	+1.0				
	日野(都)-3									交通	0.0		交通	+34.0	環境	+3.0	行政	0.0
(10) 対象標準 価格等 の前か	-1 対象基準地の検討 継続 新規		価格 変動 要因 の 状況	前年標準価格		152,000 円/㎡		[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。									
	-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		[地 域 要 因]	傾斜地の分譲住宅地域で、繁华性の高い高幅不動駅が徒歩圏である。市内の不動産市況の影響もあり地価は緩やかな上昇傾向である。											
	標準地番号			公示価格			円/㎡		[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。								
	変動率			年間	+3.3 %		半年間			%								