

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	多摩総合不動産鑑定有限公司
日野(都)-8	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 大和田 公一
鑑定評価額	35,900,000 円		1㎡当たりの価格	187,000 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] 路線価又は倍率	150,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 6年 6月 21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	所在及び地番並びに「住居表示」等		日野市東平山二丁目2 6 番 7				地積 (㎡)	192 ()	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)					
	1:1.5	住宅 W2	中規模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	豊田 1.4km		(その他)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 40 m、南 40 m、北 60 m				標準的使用		低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模		190 ㎡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	豊田駅 南西方1.4km		法令 規制	1 低専 (40, 80) 高度(1種)			
	地域要因の 将来予測		地域の価格形成に影響を及ぼす特段の要因変動はみられず、当面は、現状のまま推移するものと予測する。											
(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 +4.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 187,000 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ＪＲ中央線沿線の日野市内を中心に隣接市内における駅徒歩2 0 分圏内外に所在する住宅地域である。圏内は中小規模の戸建住宅を主体としており、需要者は同圏内に居住する一次取得者層が中心である。駅徒歩圏の価格上昇に対する相対的な割安感と、低金利による良好な取得環境から住宅需要は概ね安定している。需要の中心は、土地面積1 2 0 ㎡程度、中心となる価格帯は、土地2 , 5 0 0 万円程度、新築戸建は4 , 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	当地域は居住の快適性が重視される住宅地域であり、取引も自己利用目的が中心であるため、評価手法は取引事例比較法を採用した。事例の採用に当たっては、東平山、西平山地区内の事例を中心に類似地域に存する事例を採用しており求められた比準価格は実証的である。さらに、公示価格を規準とした価格、指定基準地からの検討、及び最近の不動産市場の分析をふまえると比準価格の採用は妥当であるため、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示 価格 とした	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 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 +1.0 0.0 +1.0 0.0
	公示価格			[101.8] 100	100 [101.0]	100 [103.0]	[104.0] 100		186,000					
(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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 +5.0 +35.0 +1.0 0.0
	日野(都)-16 前年指定基準地の価格			[105.5] 100	100 [101.0]	100 [144.6]	[104.0] 100		190,000					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規				変 動 状 況 の 要 因	一般的 [要 因]	資材高、人件費の上昇、低金利等により物件価格が高止りする一方、マイナス金利政策の解除等もあり、様子見の状況も見受けられる。							
	前年標準価格 180,000 円/㎡					地 域 [要 因]	駅から2 0 分弱と市内では利便性がやや劣る地域であるが、住環境の良さと市内における相対的な割安感から地価は上昇している。							
	-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]	個別的要因の変動は特にない。							
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡													
	変動率	年間	+3.9 %	半年間	%									