

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)-9 宅地-1

| | | | | | |
|---------|-----|--------------|-----|-------------|-------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 服部不動産鑑定株式会社 | |
| 日野(都)-9 | 東京都 | 多摩第5 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 服部 正利 |
| 鑑定評価額 | | 38,900,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 240,000 円/㎡ |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|--------------|----------|-------------|--------|------------|-------------|
| (1)価格時点 | 令和 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] | 185,000 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 | | 日野市万願寺二丁目 1 0 番 8 | | | | 地積 (㎡) | 162 () | 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) |
| | 台形 1:1.2 | 住宅 W2 | | 中規模の一般住宅の 多い区画整然とした 住宅地域 | | 北西6m市道 | 水道、 ガス、 下水 | 万願寺 400m | | (その他) 地区計画等 |
| (2) 近 隣 地 域 | 範囲 | 東 100 m、西 60 m、南 100 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 10 m、奥行 約 15.0 m、規模 | | 150 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 事項 | 特に無し | | 街 路 | 基準方位北、6 m 市道 | 交通 施設 | 万願寺駅 北東方400m | 法令 規制 | 1 低専 高度(1種) 地区計画等 (50, 100) |
| | 地域要因の 将来予測 | 空地が散見される住宅地域であるが、今後は建売住宅を中心に住宅地域として熟成して行くものと予測した。 | | | | | | | | |
| (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 < | | |