

## 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)-11 宅地-1

|          |              |          |             |               |
|----------|--------------|----------|-------------|---------------|
| 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会社 |
| 日野(都)-11 | 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    | 34,800,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 264,000 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]<br>路線価又は倍率 | 円/㎡<br>倍 |
| (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                | 個別       |
| (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                 |   | 日野市豊田四丁目 1 9 番 3 6  |                  |               |   | 地積 (㎡)           | 132 ( )        | 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   |   | 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域 |               | 北東5m市道  | 水道、ガス            | 豊田 500m        |            | (その他) 地区計画等              |                               |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                               |   | 東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 80 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 13 m、規模  |                  |               |   | 130 ㎡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 東方500m |                          | 法令規制 1 低専 ( 50, 100 ) 高度 (1種) |
|                             | 地域要因の将来予測                        |   | 豊田南土地地区画整理事業区域内に存しており事業の進捗に合わせて徐々に住環境の整備が進むものと予測するが、当地域については当面の整備予定はない。 |                  |               |   |                  |                |            |                          |                               |
| (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 +1.0        |            |                          |                               |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                          |   | 比準価格 264,000 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                   |                                  | 同一需給圏の範囲は、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圏の住宅地域である。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。最寄駅への利便性と低金利等による良好な取得環境から住宅需要は堅調で、地価は上昇している。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 3 , 5 0 0 万円程度、新築戸建 5 , 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 |                                  | 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、豊田駅勢圏内に所在する類似性が高い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) 公示標準価格とした               | 代表標準地 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                             |   | [ 102.1 ] 100   | 100 [ 101.0 ]    | 100 [ 90.2 ]  | [ 101.0 ] 100   | 263,000          |                | 交通 0.0     |                          | 交通 -6.0                       |
| (9) 指定からの基準地検討              | 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  | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内訳 標準化補正       | 環境 0.0     | 地域要因                     | 環境 -5.0                       |
|                             | 日野(都)-16                         |   | [ 105.5 ] 100   | 100 [ 101.0 ]    | 100 [ 100.9 ] | [ 101.0 ] 100   | 265,000          |                | 画地 +1.0    |                          | 行政 0.0                        |
|                             | 前年指定基準地の価格                       |   |   |                  |               |   |                  |                | 行政 0.0     |                          | その他 0.0                       |
|                             | 253,000 円/㎡                      |   |   |                  |               |   |                  |                | その他 0.0    |                          |                               |
| (10) 対象標準価格等                | -1 対象基準地の検討 継続 新規                |   |   | 価格変動要因の形成状況      | [ 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 253,000 円/㎡               |   |   |                  | [ 地域要因 ]      | 土地地区画整理事業により豊田駅南口の住環境は年々整備が進んでおり、一般的要因と相俟って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  | +4.3 %  | 半年間              | %             |   |                  |                |            |                          |                               |