

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) -12 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) -12 | 東京都 | 多摩第 5 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 服部 正利 |
| 鑑定評価額 | | 44,200,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 276,000 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] | 215,000 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 | | 日野市多摩平六丁目 2 番 1 5 | | | | 地積 (㎡) | 160 () | 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) | | |
| | 1:2 | 住宅 W2 | | 中規模の一般住宅が 建ち並ぶ閑静な住宅 地域 | | 北6m市道 | 水道、 ガス、 下水 | 豊田 1.3km | | (その他) | | |
| (2) 近 隣 地 域 | 範囲 | 東 75 m、西 50 m、南 60 m、北 70 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 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 | 豊田駅 北方1.3km | 法令 規制 | 1 低専 高度(1種) (50, 100) | | |
| | 地域要因の 将来予測 | 戸建住宅及び共同住宅が主体の地域で、住宅地域としてほぼ成熟しているため、現状のまま推移するものと予測した。 | | | | | | | | | | |
| (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 | | 0.0 | | |
| (5)鑑定評価の手法 の適用 | 取引事例比較法 | | 比準価格 | | | | | 276,000 円/㎡ | | | | |
| | 収益還元法 | | 収益価格 | | | | | 128,000 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 | 同一需給圏は主として、日野市のみならず隣の立川市等の J R 中央線の駅から徒歩圏に位置する住宅地域。需要者の中心は同一需給圏内に居住する 4 0 歳以上の世代で、一次取得者より買い換え需要者の方が多い。街区が整った高台平坦地の住宅地域で、市内でも住宅地として人気が高く高値取引の事例も見られる。取引の価格帯は標準的な 1 5 0 ㎡の土地で 4 0 0 0 万円 ~ 4 5 0 0 万円、土地が 1 2 0 ㎡前後の新築建売住宅で 6 0 0 0 万円前後と認めた。 | | | | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 | 比準価格は、同一需給圏内の類似地域より複数の取引事例を収集し適切に比準することができ、この価格の精度は高い。収益価格はアパート等も混在しているが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。近隣地域は自用目的での取引が中心で、且つ収益性より快適性を重視する住宅地域である。以上より比準価格を採用し、指定基準地との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | | |
| (8) 公 示 規 準 と し た 価 格 | 代表標準地 標準地番号 | | 標準地 日野-1 | 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地 域 要 因 | 街路 0.0 交通 +1.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 | | 276,000 円/㎡ | [102.4] 100 | 100 [104.0] | 100 [99.0] | [100.0] 100 | 274,000 | | | | |
| (9) 指 定 か ら の 検 討 基 準 地 | 指定基準地番号 | | 日野(都)-16 | 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地 域 要 因 | 街路 0.0 交通 +5.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 | | 253,000 円/㎡ | [105.5] 100 | 100 [101.0] | 100 [96.6] | [100.0] 100 | 274,000 | | | | |
| (10) 対 象 年 の 標 準 地 の 前 か | -1 対象基準地の検討 継続 新規 | | | | 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況 | [一般的 要 因] 安定した景気動向やインフレヘッジによる各種資産への活発な投資を背景に、不動産需要も強まっていて、地価は上昇傾向にある。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 265,000 円/㎡ | | | | | [地 域 要 因] 日野市内でも住宅需要が根強い地域であるが、近年土地の細分化が進んでいる。 | | | | | | |
| | -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] 特に無し | | | | | | |
| | 代表標準地 標準地番号 | | 標準地 | | | | | | | | | |
| 公示価格 | | 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| 変動率 | | 年間 | +4.2 % | 半年間 | % | | | | | | | |