

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アンビ株式会社	
日野(都)-13	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士	雨宮 竜介
鑑定評価額	35,600,000 円		1㎡当たりの価格		216,000 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]	165,000 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
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					日野市栄町四丁目11番10外		②地積 (㎡)	165 ( )	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (40, 80) 高度(1種)  (その他)			
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域		北4m市道	水道、ガス、下水	日野 800m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 30 m、南 30 m、北 30 m			②標準的使用		低層住宅地					
	③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									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない			街路 基準方位北4m市道	交通施設 日野駅北西方800m	法令規制	1 低専 高度(1種) (40, 80)				
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は、最寄駅から徒歩圏内で一般住宅を主体とする住宅地域であり、今後も現状のまま推移すると思料される。										
(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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 216,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 99,300 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、日野市と周辺市のうちJR中央線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、30～40才代の一次取得者層が大半であり、圏外からの転入者は少ない。地域は、最寄り駅徒歩圏内の熟成した住宅地域であり、需給はほぼ均衡が取れている。中心価格帯は、土地が総額3000万円台、新築の戸建住宅は総額4000万円台が中心として取引されている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺において、アパート等の収益物件も見られるが、多くは旧来からの土地所有者が土地の有効利用・節税等を目的としている場合が多く、必ずしも土地価格を含んだ元本に対する投資採算性を考慮しているとは限らず、元本市場と賃貸市場の価格牽連性が希薄であると考えられる。以上を踏まえ需要者は自用目的が中心であることから、比準価格を標準とし、収益価格は参考に止め、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 日野-11								交通	0.0		交通	+2.0
	公示価格 250,000 円/㎡		$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[112.2]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	216,000		環境	0.0		環境	+10.0
									画地	+5.0		行政	0.0
									行政	0.0		その他	0.0
									その他	0.0			
(9) 指定からの検討 基準地	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	日野(都)-16								交通	0.0		交通	0.0
	前年指定基準地の価格 253,000 円/㎡		$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[119.5]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	216,000		環境	0.0		環境	+16.0
									画地	+1.0		行政	+1.0
									行政	0.0		その他	0.0
									その他	0.0			
(10) 対象基準地の検討 前	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規				③ 価格変動要因の形成要因	[ 一般的要因 ] 駅徒歩圏や区画整理地区の地価上昇が続き、利便性に欠ける地域や丘陵地といった割安感のある地域に波及し、全体的に上昇傾向にある。							
	前年標準価格 206,000 円/㎡					[ 地域要因 ] 最寄駅から徒歩圏に位置し、潜在的宅地需要は高いことから価格は上昇傾向にあり、地価は坪当たり70万円前後で上昇傾向。							
	①-2 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地					[ 個別的要因 ] 個別的要因に変化はない。							
	標準地番号 公示価格 円/㎡												
	②変動率 年間 +4.9 % 半年間 %												