

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東郷不動産鑑定株式会社
日野(都)-16	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 木俣 美晴
鑑定評価額	39,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	267,000 円/m ²	

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]	210,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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		日野市神明四丁目 2 4 番 4				地積 (㎡)	149	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)				
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅、アパート 等が見られる住宅地域	北東6m市道	水道、 ガス、 下水	日野 800m		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 60 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 10.0 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	特にない	街 道 路	基準方位北 6 m 市	交通 施設	日野駅 南東方800m		法令 規制	1 低専 (50, 100) 高度(1種)		
	地域要因の 将来予測	低層住宅を中心とする住宅地域として当面は現状を維持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		+1.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		267,000 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	同一需給圏は日野市及び隣接市のうち、低層一般住宅が標準的使用と認められる住宅地域である。主たる需要者は30歳代から40歳代の圏内居住者や圏内勤務者で、圏外からの転入も見られる。住環境が良好な住宅地への需要は全般に底堅いものの、利便性や安全性などが劣る地域の住宅需要はやや鈍い。市場において、更地で2,000万円から3,000万円程度、戸建住宅の新築物件は3,000万円台後半から4,000万円台が需要の中心価格帯となる。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	単身者や都心への通勤者等のための共同住宅も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。不動産の取引は実需に基づく自用目的が市場の中心となり、比準価格は信頼性の高い取引事例から求め、現実の不動産市場を反映している。よって、比準価格を標準にして収益価格は参考に留め、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示 価格 とした	代表標準地 標準地番号		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 0.0	地域 要因	街路 0.0
	公示価格			[102.8] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[101.0] 100	267,000		交通 0.0		交通 0.0
(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	環境 0.0	地域 要因	環境 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡			[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +1.0		行政 0.0
(10) 対象 基準地 の等 前か	-1 対象基準地の検討 継続 新規								内 訳 標準化 補正	行政 0.0	地域 要因	行政 0.0
	前年標準価格		253,000 円/㎡							その他 0.0		その他 0.0
	-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											
	代表標準地 標準地 標準地番号 日野-25 公示価格		260,000 円/㎡									
	変動率	年間	+5.5 %	半年間	+2.7 %	価格形成要因の 変動状況						
						[一般的 要因]	日野市の住宅地は駅距離、地勢などの利便性や居住環境による需要の二極化が進んでいるが、地価は全般的に上昇基調にある。					
						[地域 要因]	近隣地域は最寄駅への接近条件が劣るものの、住環境に着目した需要が堅調なことから、地価の上昇傾向が続いている。					
						[個別的 要因]	個別的要因に変動はない。					