

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中田不動産鑑定事務所
日野(都)-4	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 中田 文央
鑑定評価額	47,300,000 円	1㎡当たりの価格	272,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	210,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		日野市大坂上一丁目6番9				地積 (㎡)	174 ()	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	中規模の一般住宅が 多い高台の住宅地域		東4m市道	水道、 ガス、 下水	日野 530m		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 70 m、西 80 m、南 80 m、北 90 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 16 m、規模		160 ㎡程度、形状 長方形								
	地帯的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北、4 m 市道	交通 施設	日野駅 南西方530m		法令 規制	1 低専 (50, 100) 高度(1種)		
	地域要因の 将来予測		日野駅徒歩圏の既成住宅地域であり、地域内に格別の変動要因はなく、当分の間現状を維持すると予測する。										
(3)	最も有効使用の判定		低層住宅地				(4)対象基準地 の個別的 要因	方位				+2.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		基準価格		272,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		66,600 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周辺各都市のＪＲ中央線各駅徒歩圏内の住宅地域である。需要者の中心は自用目的の個人、転売目的の不動産業者等である。近隣地域は一般住宅を中心とした既成住宅地域であり、安定した需給関係を背景に地価水準も上昇基調を維持している。周辺の新築物件としては戸建住宅が中心で、市場の中心価格帯は土地のみで20～30万円/㎡前後、新築戸建住宅で総額4,000～5,500万円前後である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は、収集された取引事例は同一需給圏内の類似地域内に所在し、かつ自用目的のものが中心であり、信頼性が高い。一方収益価格は、近隣地域内で見られる共同住宅は地主による賃貸経営が多いため、土地価格に見合う賃料を徴収できておらず低位に求められた。当該地域は居住の快適性を重視している。よって、市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考にとどめ、さらに指定基準地等の価格検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示 価格 とした	代表標準地 標準地番号 日野-32		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 +2.0		
	公示価格 291,000 円/㎡		[101.6] 100	100 [101.0]	100 [110.2]	[102.0] 100	271,000		交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0		交通 0.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0		
(9) 指定 からの 検討	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	地域 要因	街路 +2.0		
	前年指定基準地の価格 267,000 円/㎡		[105.6] 100	100 [101.0]	100 [103.9]	[102.0] 100	274,000		交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0		交通 -3.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0		
(10) 対象 基準 地の 前	-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]	市内の利便性の高い住宅地域は全般的に高価値が出てきており、値頃感から傾斜地や利便性が劣る住宅地域へ需要が広まっている。							
	前年標準価格 258,000 円/㎡					[地 域 要因]	既成住宅地域であり、大きな変動は見られない。駅や市役所等は徒歩圏内にあり利便性は高い。需要も堅調で地価水準は上昇傾向である。						
	-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 代表標準地 標準地						[個別的 要因]	個別的要因に変動はない。					
	標準地番号 公示価格 円/㎡												
変動率 年間 +5.4 % 半年間 %													