

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷不動産鑑定
日野(都) - 11	東京都	多摩第 5	氏名	不動産鑑定士 谷 良介

鑑定評価額	36,700,000 円	1 ㎡当たりの価格	278,000 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]	円 / ㎡
(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 W 2	小規模一般住宅が建ち並び住宅地域		北東5 m 市道	水道、ガス	豊田500 m		(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500 m		法令規制	1 低専 (50,100) 高度(1種)			
	地域要因の将来予測	土地区画整理事業の進捗により豊田駅南口の居住環境は徐々に改善しつつある。駅近の住宅地であり地価は上昇している。													
(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		278,000 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	同一需給圏は、ＪＲ中央線沿線の日野市内を中心に、隣接市内等における駅徒歩圏の住宅地域である。同一需給圏内は戸建住宅を主体としており、典型的な需要者は、一次取得者層が中心と把握される。市内のＪＲ中央線沿線の駅徒歩圏の住宅需要は底堅く、地価は上昇が継続している。売買市場の中心となる価格帯は、新築戸建住宅が５，０００万円台前半、土地が３，０００～３，５００万円程度と把握される。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、インフラ整備中の地域であり、現況は戸建住宅としての利用が多く見られることから、収益還元法の適用は見合わせた。比準価格は、代替性の高い類似地域から取引事例を採用して査定されており、現実的かつ実証的で説得力を有する。本件においては、比準価格を標準として、公示価格を規準とした価格、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地	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	街路	0.0	地	街路	+1.0	
	標準地番号								準	交通	0.0	域	交通	-7.0	
	日野	- 3							化	環境	0.0	要	環境	-7.0	
(9) 指か定ら基の準換地討	公示価格		[101.3]	100	100	[101.0]	276,000	補正	画地	+1.0	因	行政	0.0		
	238,000 円 / ㎡		100	[101.0]	[87.4]	100		正	行政	0.0	その他	0.0			
								その他	0.0						
	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	街路	0.0	地	街路	+1.0
	日野(都)	- 16								準	交通	0.0	域	交通	-3.0
(10) 対年ら象標の基準換準価討地格の等前か	前年指定基準地の価格		[105.6]	100	100	[101.0]	277,000	補正	画地	+1.0	因	行政	0.0		
	267,000 円 / ㎡		100	[101.0]	[101.9]	100		正	行政	0.0	その他	0.0			
								その他	0.0						
	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 264,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	金融緩和と政策の継続及びインフレヘッジ等の影響を受けて、不動産投資への意欲は高く、地価は上昇傾向が継続している。									
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				〔地域要因〕	土地区画整理事業の進捗により、徐々にではあるが整備が進みつつある。駅近の住宅地であり地価は上昇傾向が継続している。									
	変動率	年間 +5.3 %	半年間 %		〔個別的要因〕	特になし									