

## 鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 4日提出  
日野(都)-7 宅地-1

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)-7	東京都	多摩第 5	氏名	不動産鑑定士 中田 文央
鑑定評価額	38,400,000 円		1㎡当たりの価格	165,000 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] 路線価又は倍率	130,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格		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		日野市南平一丁目 3 0 番 4				地積 (㎡)	233 ( )	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 ( 40, 80 ) 高度(1種) 都立公(普通)  (その他)		
	1:1.5	住宅 L S 2		中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		南5m市道	水道、ガス、下水	高幅不動産 750m				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 40 m、南 50 m、北 50 m 標準的使用 戸建住宅地										
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 22 m、規模 220 ㎡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	高幅不動産 南西方750m	法令規制	1 低専 ( 40, 80 ) 高度(1種) 都立公(普通)		
	地域要因の将来予測		駅徒歩圏の一般住宅を中心とする丘陵地の分譲住宅地域で、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) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 165,000 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	同一需給圏は日野市及び周辺各都市の京王線及び多摩都市モノレール沿線の丘陵地の住宅地域である。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。近隣地域は中規模一般住宅が多く、売物件は戸建住宅が中心である。需給は安定しており、市場の中心価格帯は 1 8 0 ~ 2 2 0 ㎡程度の土地のみで 2 , 6 0 0 ~ 3 , 8 0 0 万円程度、新築戸建住宅は細分化傾向も見られ、総額 3 , 5 0 0 ~ 4 , 5 0 0 万円程度で総額 5 , 0 0 0 万円超の物件も見られる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は同一需給圏内の類似地域において収集され、自用目的を中心としており、比準価格に対する信頼性は高い。一方近隣地域は共同住宅はほとんど見られず、収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地域と考えられることから、賃貸住宅経営に基づく収益分析を行うことは難しい。よって収益還元法は適用せず、市場性を反映した比準価格を採用し、さらに指定基準地等と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) 公示価格を標準とした	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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -2.0 環境 -27.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	日野-19										
	公示価格	115,000 円/㎡	[ 101.4 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 72.3 ]	[ 105.0 ] 100	166,000					
(9) 指定からの検討	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	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 +1.0 交通 +3.0 環境 +35.0 行政 0.0 その他 0.0
	日野(都)-3											
	前年指定基準地の価格	210,000 円/㎡	[ 106.2 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 140.4 ]	100	165,000					
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格変動要因の	[ 一般的要因 ] 市内の利便性の高い住宅地域は全般的に高値感が出ており、値頃感から傾斜地や利便性が劣る住宅地域へ需要が広がっている。							
	前年標準価格 157,000 円/㎡				[ 地域要因 ] 高幅不動産駅から徒歩圏内の傾斜地の分譲住宅地域である。値頃感があり地価は緩やかな上昇傾向である。							
	-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				[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。							
	代表標準地 標準地											
	標準地番号 公示価格 円/㎡											
	変動率	年間 +5.1 %	半年間 %									