別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 8 年地価調査）

令和　8年　7月　3日提出
日野(都)-1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	図子不動産鑑定株式会社
日野(都)-1	東京都	多摩第５	氏名	不動産鑑定士　　図子　久雄

鑑定評価額	42,100,000 円	１㎡当たりの価格	305,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　8年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　8年　7月　2日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	240,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8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	日野市高幡１０１５番１７				②地積(㎡)	138 ( )	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 (50 , 100) 高度(1種)
1:1.5	住宅 W2	一般住宅、アパートが建ち並ぶ閑静な住宅地域	南西6m市道	水道、ガス、下水	高幡不動 700m		(その他) 地区計画等

(2)近隣地域

①範囲	東 100 m、西 40 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、６m市道	交通施設	高幡不動駅 北東方700m	法令規制	１低専 高度(1種) (50, 100)
⑤地域要因の将来予測	既成の住宅地域であり、現状のまま推移すると予測される。							

(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 +4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	305,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	151,000 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、日野市内を中心に隣接市を含む京王線沿線の既成の住宅地域。需要者の中心は市内及び近隣市に居住する３０～４０代のファミリー層である。高幡不動駅徒歩圏内の区画整然とした居住環境の良好な住宅地域であり、需要は根強く、地価は安定的に推移している。土地で４０００万円前後、新築戸建で５０００～６０００万円程度が需要の中心である。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由：近隣地域は、駅から徒歩圏内のアパートもみられる住宅地域で、賃貸市場が形成されているが、賃料が土地価格に見合う水準に満たないため収益価格は低位に試算された。居住の快適性を重視する住宅地域で自用目的の取引が支配的であるので、収益価格は参考に留め、取引の実態を反映した実証的で説得力のある比準価格を採用し、標準地並びに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)公示価格を規準とした価格

①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 日野-24	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			地域要因	
公示価格 251,000 円/㎡	[101.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [86.4]	[104.0] / 100	304,000	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	街路 -2.0	交通 -1.0
							環境 0.0	画地 +1.0	環境 -10.0	行政 -1.0
							行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	

(9)指定基準地からの検討

①指定基準地番号 日野(都)-3	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			地域要因	
前年指定基準地の価格 223,000 円/㎡	[104.0] / 100	100 / [101.0]	100 / [77.5]	[104.0] / 100	308,000	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	街路 0.0	交通 +3.0
							環境 0.0	画地 +1.0	環境 -24.0	行政 -1.0
							行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1 対象基準地の検討
■ 継続　□ 新規
前年標準価格　295,000 円/㎡
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
□ 代表標準地　□ 標準地
標準地番号
公示価格　円/㎡
②変動率　年間 +3.4 %　半年間 %

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 日野市の住宅地は、駅徒歩圏や区画整理地区の地価上昇が、割安感のある利便性に欠ける地域や丘陵地に波及、全体的に上昇傾向にある。

[地域要因] 最寄り駅から徒歩圏の住宅地であり、居住環境、利便性に優り、地価は坪当たり１１０万円前後で推移している。

[個別的要因] 個別的要因に変化はない。