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)-4　　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)-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	49,200,000 円	１㎡当たりの価格	283,000 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]	220,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8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

①所在及び地番並びに「住居表示」等	日野市大坂上一丁目６番９			②地積(㎡)	174 ( )	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	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

①範囲	東　70　m、西　80　m、南　80　m、北　90　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　16　m、規模　160　㎡程度、形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、４m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)
⑤地域要因の将来予測	近隣地域は一般住宅地域として成熟しており、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	比準価格	283,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	67,900 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中央線各駅を最寄り駅とした住宅地域である。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、市内の不動産市況を反映して需給関係が安定しており地価水準も上昇基調を継続している。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	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、自用目的が中心であり、比準価格に対する信頼性が高い。一方収益価格は、需要者は居住の快適性を重視しており、近隣地域内では共同住宅が見られるものの、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。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) 公示価格を規準とした価格

①□代表標準地 ■標準地 標準地番号	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				⑦内訳			
日野-32						標準化補正	街路	0.0		地域要因	街路	+2.0
公示価格	[102.4]	100	100	[102.0]	284,000		交通	0.0			交通	0.0
305,000 円/㎡	100	[101.0]	[111.2]	100			環境	0.0			環境	+9.0
							画地	+1.0			行政	0.0
							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	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				⑦内訳			
日野(都)-16						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	[105.7]	100	100	[102.0]	282,000		交通	0.0			交通	-3.0
282,000 円/㎡	100	[101.0]	[106.9]	100			環境	0.0			環境	+8.0
							画地	+1.0			行政	0.0
							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　272,000 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　+4.0 %　半年間　%

③ 価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 市内全般の不動産市況は安定しており、住環境や利便性が良好な住宅地域を中心に需要が堅調で価格水準は上昇傾向を継続している。

[地域要因] 日野駅を最寄り駅として市役所等公共施設も徒歩圏にあり、需要も堅調に推移し地価水準は上昇基調を維持している。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。