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)-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	40,800,000 円	１㎡当たりの価格	175,000 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]	135,000 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	日野市南平一丁目３０番４			②地積(㎡)	233 ( )	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 (40, 80) 高度(1種) 都立公(普通)
	1:1.5	住宅 ＬＳ2	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	高幡不動 750m	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　50　m、西　40　m、南　50　m、北　50　m	②標準的使用	戸建住宅地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：基準方位北、５m市道　／　交通施設：高幡不動駅 南西方750m　／　法令規制：１低専 (40, 80) 高度(1種) 都立公(普通)		
	⑤地域要因の将来予測	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　175,000 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１８０～２２０㎡程度の土地のみで２，６００～４，０００万円程度、新築戸建住宅は細分化傾向が見られ、総額３，５００～５，０００万円程度である。
(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、近隣地域周辺から収集し、かつ自用目的を中心とした取引事例から求めており、信頼性は高いものとなっている。一方近隣地域は賃貸市場が成熟しておらず共同住宅がほとんど見られないため、収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地域と判断され、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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号 日野-19	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	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 -25.0／行政 0.0／その他 0.0
	公示価格 122,000 円/㎡	[103.0] / 100	100 / [102.0]	100 / [74.2]	[105.0] / 100	174,000			

(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	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 +32.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 223,000 円/㎡	[104.0] / 100	100 / [101.0]	100 / [137.3]	[105.0] / 100	176,000			

(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　165,000 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　+6.1 %　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]	駅徒歩圏内の傾斜地の分譲住宅地域である。需要は堅調に推移しており、地価は上昇傾向を継続している。
			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。