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)-9　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	服部不動産鑑定株式会社
日野(都)-9	東京都	多摩第５	氏名	不動産鑑定士　　服部　正利

鑑定評価額	41,600,000 円	１㎡当たりの価格	257,000 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] 路線価又は倍率	200,000 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		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	日野市万願寺二丁目１０番８			②地積 (㎡)	162 ( )	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)
	台形 1:1.2	住宅 W2	中規模の一般住宅の多い区画整然とした住宅地域	北西6m市道	水道、ガス、下水	万願寺 400m	(その他) 地区計画等

(2)近隣地域	①範囲	東　100　m、西　60　m、南　100　m、北　60　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　15.0　m、規模　150　㎡程度、形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	特に無し	街路	基準方位北、６m市道	交通施設	万願寺駅 北東方400m	法令規制	１低専 高度(1種) 地区計画等 (50, 100)
⑤地域要因の将来予測	空地が散見される住宅地域であるが、今後は建売住宅を中心に住宅地域として熟成して行くものと予測した。							

(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　257,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　89,300 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	同一需給圏は主として、日野市のみならず隣の多摩市や八王子市等の多摩都市モノレール線及び京王線の駅から徒歩圏に位置する住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内に居住する３０～４０歳代の一次取得層や買い換え需要者と認められる。周辺は土地区画整理により街づくりが行われて街路及び環境条件が優れているが、万願寺駅周辺には店舗等が少なく買い物などはやや不便である。取引価格帯は、標準的な１５０㎡の土地で４０００万円程度と認めた。
(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、同一需給圏内の類似地域より複数の取引事例を収集し適切に比準することができ、この価格の精度は高い。収益価格はアパート等も混在しているが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。近隣地域は自用目的での取引が中心で、且つ収益性より快適性を重視する住宅地域である。以上より比準価格を採用し、指定基準地との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)規準価格を公示価格とした	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 日野-28	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		地域要因	
	公示価格 237,000 円/㎡	[101.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [96.0]	[101.0] / 100	254,000		街路	0.0	街路	0.0
								交通	0.0	交通	-4.0
								環境	0.0	環境	0.0
								画地	0.0	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 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		地域要因	
	前年指定基準地の価格 223,000 円/㎡	[104.0] / 100	100 / [101.0]	100 / [91.1]	[101.0] / 100	255,000		街路	0.0	街路	-3.0
								交通	0.0	交通	+2.0
								環境	0.0	環境	-7.0
								画地	+1.0	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　248,000 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　+3.6 % 半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	イラン紛争やインフレの加速により景気は不透明であるが、東京圏の不動産需要に陰りは見られず、地価は上昇基調にある。
			[地域要因]	療養介護施設の立地が散見される住宅地域。
			[個別的要因]	特に無し