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）　－ 10　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	栄光不動産鑑定コンサルタント
日野（都）　－10	東京都	多摩第５分科会	氏名	不動産鑑定士　藤川　健一

鑑定評価額	11,100,000 円	１㎡当たりの価格	82,000 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	64,000 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	日野市平山六丁目２７番１５				②地積（㎡）	135 （　）	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） （その他）
	1:1.5	住宅 Ｗ２	一般住宅、アパートが建ち並ぶ傾斜地の住宅地域	西4m道路	水道 ガス 下水	平山城址公園 900m		

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　30ｍ、南　60ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　9.0 ｍ、　奥行　約　15.0 ｍ、　規模　135 ㎡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道路　／　交通施設：平山城址公園駅南西900m　／　法令規制：１低専(40,80)　都立公（普通）　高度(１種)		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅や一部低層アパートも見られる丘陵地の住宅地であり、今後も良好な住環境を維持するものと予測される。		

(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　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　82,000 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	同一需給圏は京王線、多摩都市モノレール沿線の日野市及びその隣接市町村に存する圏域の住宅地である。需要者は日野市及び周辺市域に居住する３０～４０歳代前半の一次取得者が大半である。居住環境や利便性による不動産需要の２極化がより鮮明となるものの、近時値頃感から地価は下げ止まり、一転、上昇傾向へと変化してきているものと思われる。需要の中心は、土地は２５００～３０００万円前後、新築戸建住宅は４５００万円前後の価格帯である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産は平山城址公園駅を最寄駅とする丘陵地の住宅地域に存し、自己使用目的の戸建住宅地取引が大半であり、経済合理性を有する賃貸住宅の建築が困難であることから収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は信頼性の高い取引事例に基づき試算され、自用の住宅地を求める需要者の意見を反映した規範性の高い試算価格と思料されることから、比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(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　－5	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 +5.0／行政 0.0／その他 0.0　地域要因：街路 +7.0／交通 −1.0／環境 +45.0／行政 −9.0／その他 0.0
	公示価格　115,000 円／㎡	[102.6]／100	100／[105.0]	100／[139.8]	[102.0]／100	82,000		

(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	標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他　地域要因：街路／交通／環境／行政／その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100			

(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　78,000円／㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]　企業収益好調により景気回復傾向にあるが、中東情勢等の海外景気の不透明及び物価上昇により景気回復テンポは緩やかと思われる。
	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／㎡		[地域要因]　駅距離がある丘陵地の住宅需要はこれまで低迷していたが、値頃感により徐々に需要が増加しており、価格は上昇傾向にある。
	②変動率　年間　+5.1％　半年間　％		[個別的要因]　個別的要因に変動なし。