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）　－ 14　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）　－14		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	33,400,000 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］	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	個別評価
(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	日野市大字日野１４２０番４外				②地積（㎡）	130 （　）	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）
	2:1	住宅 ＬＳ２	中規模一般住宅が存する区画整理中の住宅地域	南西5m市道	水道 ガス 下水	甲州街道 350m		（その他） 地区計画等

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　70ｍ、南　30ｍ、北　20ｍ		②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口　約　13.0 ｍ、　奥行　約　10.0 ｍ、　規模　130 ㎡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	甲州街道駅西 350m	法令規制	１低専(50,100) 高度（１種）
	⑤地域要因の将来予測	土地区画整理事業による街路やインフラ整備の進行に伴い、今後はより良好な住環境へと発展するものと思われる。							

(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	257,000 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	同一需給圏は多摩都市モノレール沿線の日野市内に存する住宅地である。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。地価はトランプ関税交渉等の海外景気の不透明感と物価上昇等のリスク要因はあるが、緩やかな景気回復基調のなかで、若干の上昇傾向を維持するものと思われる。市場の中心価格帯は土地については３０００～３５００万円前後、新築戸建住宅は５０００万円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産は区画整理事業が進行中である戸建住宅を中心とした地域に存し、自己使用目的の戸建住宅地取引が大半で、かつ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複数の取引事例に基づき試算され、需要者の意見を反映した実証性及び規範性の高い試算価格であることから、よって比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。

(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	⑦内訳	標準化補正			地域要因	
	日野　－12							街路	0.0		街路	+1.0
	公示価格	[102.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [85.4]	[104.0] / 100	256,000		交通	0.0		交通	−4.0
	207,000 円／㎡							環境	0.0		環境	−11.0
								画地	+1.0		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	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	⑦内訳	標準化補正			地域要因	
	日野（都）　－ 16							街路	0.0		街路	+1.0
	前年指定基準地の価格	[105.7] / 100	100 / [101.0]	100 / [119.4]	[104.0] / 100	257,000		交通	0.0		交通	+1.0
	282,000 円／㎡							環境	0.0		環境	+17.0
								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	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。
	前年標準価格　245,000円／㎡		[地域要因] 景気回復により住宅需要は回復しつつあり、土地区画整理事業による街路やインフラ整備の進行に伴い、地価は上昇傾向である。
	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		[個別的要因] 特にない。
	標準地番号　－ 公示価格　円／㎡		
	②変動率　年間　+4.9％　半年間　％		