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)-16　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東郷不動産鑑定株式会社
日野(都)-16	東京都	多摩第５	氏名	不動産鑑定士　　木俣　美晴

鑑定評価額	44,400,000 円	１㎡当たりの価格	298,000 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]	230,000 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	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			倍率種別	

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	日野市神明四丁目２４番４			②地積 (㎡)	149 ( )	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)
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅、アパート等が見られる住宅地域	北東6m市道	水道、ガス、下水	日野 800m	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　80　m、西　50　m、南　60　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　10.0　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	特にない	街路	基準方位北６m市道	交通施設	日野駅 南東方800m	法令規制 １低専 (50, 100) 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	低層住宅を中心とする住宅地域として当面は現状を維持するものと予測する。						

(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　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　298,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　156,000 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隣接市のうち、低層一般住宅が標準的使用と認められる住宅地域である。主たる需要者は３０歳代から４０歳代の圏内居住者や圏内勤務者で、圏外からの転入も見られる。住環境が良好な住宅地への需要は全般に底堅く、恋ヶ窪駅周辺では戸建分譲を目的とした宅地開発が活発である。市場では更地で３，０００万円台半ばから４，０００万円台、戸建住宅の新築物件は５，０００万円台後半から６，０００万円台が需要の中心価格帯となる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	単身者や都心への通勤者等のための共同住宅も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。不動産の取引は実需に基づく自用目的が市場の中心となり、比準価格は信頼性の高い取引事例から求め、現実の不動産市場を反映している。よって、比準価格を標準にして収益価格を参考に、公示価格を規準とした価格に留意のうえ、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-25	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 288,000 円/㎡	[103.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [100.0]	[101.0] / 100	298,000			

(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　282,000 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　日野-25 公示価格　288,000 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 日野市の住宅地は沿線、駅距離、地勢などの利便性や居住環境による需要の二極化が進んでいるが、地価は全般的に上昇基調にある。 [地域要因] 近隣地域は最寄駅への接近条件がやや劣るものの、住環境に着目した需要が堅調なことから、地価の上昇傾向が続いている。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率　年間　+5.7 %　半年間　+3.5 %		