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)5-1　　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)5-1	東京都	多摩第５	氏名	不動産鑑定士　　服部　正利

鑑定評価額	100,000,000 円	１㎡当たりの価格	515,000 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]	410,000 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	日野市日野本町三丁目１１番９外				②地積 (㎡)	195 ( )	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		商業 (80, 400) 防火
	1:1.5	店舗兼事務所 ＲＣ4F1B	中層の小売店舗、飲食店等が多い駅前の商業地域	北西12m市道	水道、ガス、下水	日野近接		(その他) (100, 400)

(2)近隣地域	①範囲	東　20　m、西　20　m、南　50　m、北　20　m	②標準的使用	中層店舗併用共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約　12.0　m、奥行 約　16.0　m、規模　200　㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：中層店舗併用マンションが増えつつある駅前の商業地域 / 街路：１２m市道 / 交通施設：日野駅 東方近接 / 法令規制：商業 (100, 400) 防火		
	⑤地域要因の将来予測	特に地域要因に変化が見られないため、今後も中層店舗併用共同住宅を主体とした商業地域の状態が続くものと予測した。		

(3) 最有効使用の判定	中層店舗併用共同住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	545,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	371,000 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内及び近隣市の普通商業地域。需要者の中心は同一需給圏内に地縁性をもつ個人事業者である。最近では土地利用が住居系へ移行する傾向によりマンション業者等の需要も一部見られる。駅前商業地で朝夕は通勤通学客の通行が多いが、日中の人通りは多くなく繁華性に欠ける地域である。しかし、相続税対策の目的から投資用不動産を求める需要が増え、安定的且つ継続的な収益を見込める商業ビルは高値で取引されている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は日野市内の普通商業地域から採用していて代替性は高く、また地域格差は妥当な範囲内にあり、比準価格は説得力に富む。収益性を重視する商業地の評価では収益価格は標準とすべきであるが、３階以上は収益力の低い共同住宅を想定しているため、収益価格は比準価格に比し低位となった。よって、比準価格を標準とするも、収益価格の性格についても十分考慮し、更に不動産市場における需給動向も踏まえ、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5-5	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	地域要因
	公示価格 470,000 円/㎡	[101.8] / 100	100 / [104.0]	100 / [89.2]	[100.0] / 100	516,000		街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	街路 0.0 / 交通 -2.0 / 環境 -9.0 / 行政 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 昭島(都)5-3	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 475,000 円/㎡	[102.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	[100.0] / 100	513,000		街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	街路 0.0 / 交通 -1.0 / 環境 -4.0 / 行政 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 500,000 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 +3.0 % 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] 駅前商業地ながらも店舗の進出は見られず、現状維持の状況にある。 [個別的要因] 特に無し