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)5-3　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	菅原ランドプロジェクト株式会社
日野(都)5-3	東京都	多摩第５	氏名	不動産鑑定士　　倭　重夫

鑑定評価額	59,300,000 円	１㎡当たりの価格	295,000 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/㎡
					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	日野市石田二丁目９番２０				②地積 (㎡)	201 ( )	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		準住居 (60, 200) 準防 高度(2種)
	1:2	店舗兼住宅 ＬＳ2	店舗、共同住宅等が混在する路線商業地域	北28m国道	水道、ガス、下水	万願寺 250m		(その他) 地区計画等 (70, 200)

(2)近隣地域	①範囲	東　10　m、西　130　m、南　20　m、北　50　m	②標準的使用	店舗併用共同住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約　10 m、奥行 約　20 m、規模　200 ㎡程度、形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項：特にない	街路：２８m国道	交通施設：万願寺駅 南西方250m	法令規制：準住居 高度(2種) 地区計画等 (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	日野バイパス沿いの住商混在地域であり、万願寺駅徒歩圏でもある。多様な用途可能性を有する地域であり、今後も住商混在地域として発展していくものと予測する。					

(3) 最有効使用の判定	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　300,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　197,000 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、日野市及び周辺市の幹線道路沿いの商住混在地域。需要者としては、店舗等の営業を志向して地縁的選好性を有する者のほか、大手飲食チェーン又は物販チェーンも想定される。近隣地域は近年、沿道店舗及び中層共同住宅が増加してきている。事業性に基づいた価格決定となるので土地の相場水準は把握困難である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性の高い取引事例を同一需給圏内の類似地域から収集し得たので信頼性は高い。収益価格は賃貸需要はやや乏しく近年の賃料水準上昇の恩恵は受けるものの建築費高騰の影響もありやや低位に求められた。よって、市場の特性も踏まえたうえで、取引実態を反映しており実証的で説得力のある比準価格を中心に、収益価格を斟酌して、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5-3	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	公示価格 315,000 円/㎡	[102.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [110.7]	[100.0] / 100	293,000		街路	0.0	街路	0.0
								交通	0.0	交通	+3.0
								環境	0.0	環境	+7.5
								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 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 / [166.3]	[100.0] / 100	293,000		街路	0.0	街路	0.0
								交通	0.0	交通	+8.0
								環境	0.0	環境	+40.0
								画地	0.0	行政	+10.0
								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　284,000 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 物価高を背景に土地価格は上昇基調にあるが、建築費上昇を含めた不動産価格上昇に需要がどこまで対応できるか不透明な状況でもある。
	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 標準地番号 公示価格　円/㎡		[地域要因] 国道沿道に店舗の集積が見られるほか、マンション建設も見られる。地価は上昇傾向が継続している。
	②変動率 年間　+3.9 % 半年間　%		[個別的要因] 特になし