

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月4日提出
日野(都)-15 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アンビ株式会社
日野(都)-15	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士
鑑定評価額	24,700,000 円		1㎡当たりの価格	126,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6) 路線価	[令和 7 年 1月]	98,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 24日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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				日野市南平二丁目19番6				②地積 (㎡)	196 ()	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)		
	1:1	住宅 W2		一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		南5m市道		水道、ガス、下水	南平 980m			(その他) 地区計画等		
(2) 近隣地域	①範囲		東 90 m、西 50 m、南 60 m、北 50 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 14.0 m、奥行 約 14.0 m、規模				196 ㎡程度、形状 正方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない。		街路	基準方位北、5 m 市道		交通施設	南平駅 東方980m		法令規制	1 低専 高度(1種) 地区計画等 (40, 80) 都立公(普通)		
	⑤地域要因の将来予測		丘陵地の成熟した住宅地域であり、今後も現状のまま推移するものと思料される。											
(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 +5.0			
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 126,000 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JR中央線、京王線及び多摩都市モノレール沿線の日野市及び周辺市に存する低層住宅地である。需要は日野市及び周辺市域に居住する30歳から40歳前半の一次取得者が中心となる。近隣地域は街区が整備されているものの、急坂と階段のある丘陵地のために生活利便性が劣ることから、地価水準はやや低めである。中心的な価格帯は土地については2,000万円から2,500万円、新築戸建住宅は3,000万円から3,500万円である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域にはアパート等の賃貸物件はさほど見られず、投資に見合うほどの賃貸市場が成熟しているとは言い難いため、収益価格は適用しなかった。居住の快適性を重視する住宅地域で自用目的の取引が支配的であるので、取引の実態を反映した実証的で説得力のある比準価格を採用し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格とした価格を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 日野-4		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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 113,000 円/㎡		[102.3] 100	100 [104.0]	100 [91.8]	[105.0] 100	127,000							
(9) 指定からの検討基準地	①指定基準地番号 日野(都)-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	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 +1.0 交通 +10.0 環境 +65.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 210,000 円/㎡		[104.6] 100	100 [101.0]	100 [183.3]	[105.0] 100	125,000							
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 120,000 円/㎡				③価格変動要因	[一般的要因] 区画整理地区等の地価上昇が、利便性に欠ける地域や丘陵地のような割安感のある地域に普及しており全体的に上昇傾向。								
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 円/㎡					[地域要因] 区画整然として住環境は良好な地域であるが、丘陵地であることから依然として需要はやや弱含みで推移している。								
	公示価格 円/㎡					[個別的要因] 個別的要因に変化はない。								
	②変動率 年間 +5.0 % 半年間 %													