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 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)-5	東京都	多摩第５	氏名	不動産鑑定士 雨宮 竜介

鑑定評価額	52,000,000 円	１㎡当たりの価格	242,000 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]	195,000 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	日野市三沢四丁目１４番６				②地積(㎡)	215 ( )	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 ＬＳ2	中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南東5m市道	水道、ガス、下水	高幡不動 750m		(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東 80 m、西 40 m、南 50 m、北 30 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 14.5 m、奥行 約 14.5 m、規模 210 ㎡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 5ｍ市道	交通施設	高幡不動駅 南西方750m	法令規制	１低専 高度(1種) (40, 80) 都立公(普通)
⑤地域要因の将来予測	地域の価格形成に影響を及ぼす特段の変動要因は認められず、当面は現状のまま推移していくものと予測する。							

(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 +4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	242,000 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	同一需給圏は京王線、ＪＲ中央線及び多摩都市モノレール沿線の日野市及びその周辺市に存する住宅地域である。需要者の中心は市内及び近隣市に居住する３０から４０代のファミリー層である。地価は上昇傾向にあるものの、交通利便性が劣る丘陵地等の住宅地では微増程度と思料される。市場の中心価格帯は土地については３０００から３５００万円前後、新築戸建住宅は４５００万円前後が需要の中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産は高幡不動駅徒歩圏内の高台にある戸建住宅地域に存し、自己使用目的の戸建住宅取引が大半であり、かつ経済合理性を有する賃貸共同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。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)規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地	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							
	標準地番号 日野-24						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	公示価格	[101.9]	100	100	[104.0]			交通	0.0		交通	0.0
	251,000 円/㎡	100	[101.0]	[108.9]	100	242,000		環境	0.0		環境	+10.0
								画地	+1.0		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	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							
	日野(都)-3						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	前年指定基準地の価格	[104.0]	100	100	[104.0]			交通	0.0		交通	+3.0
	223,000 円/㎡	100	[101.0]	[98.8]	100	242,000		環境	0.0		環境	-5.0
								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 235,000 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] 海外情勢、物価高騰等の不安定性が続く中、地価動向は上昇傾向が広く続いている。 [地域要因] 区画整然としており住環境は良好な地域であることから価格は上昇傾向にある。 [個別的要因] 特段変化は認められない。