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)-13 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)-13	東京都	多摩第５	氏名	不動産鑑定士 雨宮 竜介

鑑定評価額	39,600,000 円	１㎡当たりの価格	240,000 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]	185,000 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	日野市栄町四丁目１１番１０外			②地積(㎡)	165 ( )	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)
1:1.5	住宅 W2	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域	北4m市道	水道、ガス、下水	日野 800m	(その他)

(2)近隣地域

①範囲	東 30 m、西 30 m、南 30 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 10 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 4ｍ市道	交通施設	日野駅 北西方800m	法令規制	1低専 高度(1種) (40, 80)
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 0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	240,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	114,000 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、日野市と周辺市のうちＪＲ中央線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、３０から４０代の一次取得者層であり、圏外からの転入者は少ない。最寄り駅徒歩圏内の熟成した住宅地域であり、依然として需給はほぼ均衡が取れている。中心価格帯は土地が総額３０００万円台、新築の戸建住宅は総額４０００万円台が需要の中心として取引されている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺において、アパート等の収益物件も見られるが、多くは旧来からの土地所有者が土地の有効利用・節税等を目的としている場合が多く、土地価格を含んだ元本に対する投資採算性を考慮しているとは限らず、元本と賃貸の価格牽連性が希薄であると考えられる。以上を踏まえ需要者は自用目的が中心であることから、比準価格を標準とし、収益価格は参考に止め、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)公示価格を規準とした価格

①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 日野-11	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			地域要因	
公示価格 275,000 円/㎡	[102.5]/100	100/[105.0]	100/[112.2]	[100.0]/100	239,000	標準化補正	街路	0.0	街路	0.0
							交通	0.0	交通	+2.0
							環境	0.0	環境	+10.0
							画地	+5.0	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 日野(都)-16	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			地域要因	
前年指定基準地の価格 282,000 円/㎡	[105.7]/100	100/[101.0]	100/[123.6]	[100.0]/100	239,000	標準化補正	街路	0.0	街路	+2.0
							交通	0.0	交通	0.0
							環境	0.0	環境	+20.0
							画地	+1.0	行政	+1.0
							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 227,000 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 +5.7 % 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] 最寄駅から徒歩圏内に位置し、潜在的な宅地需要は依然として高いことから地価は上昇傾向が継続している。

[個別的要因] 特段変化は認められない。