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)-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 雨宮 竜介

鑑定評価額	26,500,000 円	１㎡当たりの価格	135,000 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]	105,000 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 5ｍ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	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 +5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 135,000 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域である。需要者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推移している。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	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)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-4						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	公示価格 120,000 円/㎡	[103.1]/100	100/[104.0]	100/[91.8]	[105.0]/100	136,000		交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	-10.0
								画地	+4.0		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 223,000 円/㎡	[104.0]/100	100/[101.0]	100/[177.8]	[105.0]/100	136,000		交通	0.0		交通	+10.0
								環境	0.0		環境	+60.0
								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 126,000 円/㎡	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。
	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] 区画整然として住環境は良好な地域ではあるが、丘陵地であることから需要はやや弱含みで引き続き推移している。
	②変動率 年間 +7.1 % 半年間 %		[個別的要因] 特段変化は認められない。