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)-8　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	多摩総合不動産鑑定有限会社
日野(都)-8	東京都	多摩第５	氏名	不動産鑑定士　　大和田　公一

鑑定評価額	39,900,000 円	１㎡当たりの価格	208,000 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]	160,000 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	日野市東平山二丁目２６番７			②地積 (㎡)	192 ( )	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	中規模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	豊田 1.4km	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　80　m、西　40　m、南　40　m、北　60　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　12　m、奥行 約　15　m、規模　190　㎡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、５m市道	交通施設	豊田駅 南西方1.4km	法令規制	１低専 (40, 80) 高度(1種)
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要因変動はみられず、当面は、現状のまま推移するものと予測する。							

(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　208,000 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、京王線沿線の日野市内を中心に、隣接市における駅徒歩２０分圏内外に所在する住宅地域である。需要者は、圏内に居住する一次取得者層が中心となる。駅徒歩圏の価格上昇に対する相対的な割安感と、住宅取得支援策等による良好な取得環境から、需要は安定している。需要の中心は、土地面積１２０㎡程度、中心となる価格帯は、土地２，５００万円程度、新築戸建は４，５００万円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は居住の快適性が重視される住宅地域であり、取引も自己利用目的が中心であるため、評価手法は取引事例比較法を採用した。事例の採用に当たっては、東平山地区内の類似性が認められる事例を採用しており、求められた比準価格は実証的である。さらに、公示価格を規準とした価格、指定基準地からの検討、及び最近の不動産市場の分析の結果から、比準価格は妥当と判断できるため、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-18	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 210,000 円/㎡	[102.1] / 100	100 / [101.0]	100 / [105.1]	[104.0] / 100	210,000		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	街路 +1.0 交通 +1.0 環境 +2.0 行政 +1.0 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	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 282,000 円/㎡	[105.7] / 100	100 / [101.0]	100 / [144.6]	[104.0] / 100	212,000		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	街路 +1.0 交通 +5.0 環境 +35.0 行政 +1.0 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 199,000 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　+4.5 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因]　資材・人件費の高騰などもあり市内の物件価格は上昇しているが、金利上昇を受け、利便性による需要の格差が徐々に見受けられる。

[地域要因]　駅から２０分弱と市内では利便性がやや劣る地域であるが、住環境の良さと市内における相対的な割安感から地価は上昇している。

[個別的要因]　個別的要因の変動は特にない。