

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	図子不動産鑑定株式会社
日野(都)5-1	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 図子 久雄 印
鑑定評価額	88,700,000 円		1 m ² 当たりの価格	455,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6) 路線 価	[令和 3年 1月]	360,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 3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	所在及び地番並びに「住居表示」等		日野市日野本町三丁目 1 1 番 9 外				地積 (㎡)	195 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80, 400) 防火				
	1:1.5	店舗兼事務所 R C 4F1B	中層の小売店舗、飲食店等が多い駅前の商業地域		北西12m市道	水道、ガス、下水	日野近接		(その他) (100, 400)				
(2) 近隣地域	範囲		東 00 m、西 20 m、南 50 m、北 20 m			標準的使用	中層店舗併用共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 16 m、規模			200 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	1 2 m市道	交通施設	日野駅 東方近接		法令 規制	商業 (100, 400)		
	地域要因の将来予測		日野駅前の繁華な商業地であり、現状を維持しつつ推移していくものと予測される。										
(3)	最有効使用の判定		中層店舗併用共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 475,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 386,000 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、日野市を中心に隣接市を含む駅前商業地域。需要者の中心は法人、機関投資家、大手上場企業等である。利便性に優ることからマンション業者の需要もある。近隣地域は日野駅前広場の希少性の高い商業地域であるが、コロナ禍においては営業自粛、売上減少等飲食店を中心に収益悪化が顕著で、地価への影響が懸念される。おおむね坪当たり 1 5 0 万円前後が需要の中心と認められる。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中層の店舗、事務所ビルが建ち並び日野駅前の商業地域である。事業用、居住用ともに需要が見込める地域であり、商業収益性は安定的に確保できるものと認められる。よって、説得力のある比準価格及び商業収益性を反映した収益価格を関連づけて、さらに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	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 日野5-5		時点 修正	標準化 補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	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 0.0 環境 -15.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 404,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [104.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	457,000		標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -4.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指定基準地	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -4.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	昭島(都)5-3 前年指定基準地の価格 430,000 円/㎡		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	455,000		標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -4.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 455,000 円/㎡			価格変動要因の形成状況	[一般的要因]		日野市の商業地は豊田、日野、高幡不動駅は収益力が見込め需要は強いが、コロナ禍における売上減少から飲食店舗の閉店もみられる。						
	-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]		日野駅東口駅前広場の商業地域であり、繁華性は高く、地価は坪当たり 1 5 0 万円前後で推移している。						
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %				[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						