

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鴻池組
日野（都） 5-1	東京都	多摩第5分科会	氏名	不動産鑑定士 藤川 健一

鑑定評価額	89,300,000 円	1㎡当たりの価格	458,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月3日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	370,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月20日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(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	日野市日野本町三丁目1番9外				②地積 (㎡)	195	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 防火								
	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	日野近接	(その他) (100,400)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 20m、南 50m、北 20m				②標準的使用	中層店舗併用共同住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 16.0m、規模 200㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1.2m市道	交通施設	日野駅近接	法令規制	商業(100,400) 防火								
(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	478,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	379,000 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JR中央線、京王線沿線の日野市及びその周辺市町に存する圏域の住商混在地である。需要者は中低層の店舗併用共同住宅の建築を目的とする不動産開発業者や規模によっては自用目的の個人事業者等が想定される。地価はほぼ横ばい傾向にあり、今後も景気見通しの不透明感を反映して同傾向は継続するものと思われる。市場参加者は交通機関との接近性や顧客の流動状態等の繁華性を重視し、総額3億円程度までの小規模物件が需要の中心と史料される。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は店舗等の賃貸事業及び賃貸住宅事業の一定の需要が見込まれる日野駅前の商業地域であるが、駅前であるものの繁華性はやや低いものと思われる。よって比較可能な商業地域において典型的な需要者である中層店舗併用共同住宅の建築を目的とする不動産開発業者等によって、現実の取引にて成立した取引価格に基づいた比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標準地及び指定基準地との検討をふまえて鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格とした	① 代表標準地	標準地番号	日野 5-5	② 時点修正	[100.3] / 100	③ 標準化補正	100 [104.0]	④ 地域要因の比較	100 [86.0]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	455,000	⑦ 内訳	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 -14.0 行政 0.0 その他 0.0
	① 指定基準地番号	昭島（都） 5-3	② 時点修正	[100.7] / 100	③ 標準化補正	100 [100]	④ 地域要因の比較	100 [95.0]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	458,000	⑦ 内訳	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) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	昭島（都） 5-3	② 時点修正	[100.7] / 100	③ 標準化補正	100 [100]	④ 地域要因の比較	100 [95.0]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	458,000	⑦ 内訳	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	
	前年指定基準地の価格	432,000 円/㎡	② 時点修正	[100.7] / 100	③ 標準化補正	100 [100]	④ 地域要因の比較	100 [95.0]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	458,000	⑦ 内訳	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) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格	455,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 新型コロナウイルス収束の遅れ及びウクライナ危機による見通し不透明により、個人消費や企業収益が悪化し、早期の景気回復は見込めない。										
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	-		③ 価格形成要因の	[地域要因] 日野駅東側の駅前商業地域であり、店舗及び住宅の一定需要があるが、コロナの影響等もあり、需要は低調と思われる。										
② 変動率	年間	+0.7%	半年間	%		③ 価格形成要因の	[個別的要因] 特にない。										