

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 8 日 提出
日野（都） 5－2 宅地-1

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） 5－2	東京都	多摩第 5 分科会	氏名	不動産鑑定士 藤川 健一 印

鑑定評価額	22, 200, 000 円	1 m ² 当たりの価格	252, 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] 路線価又は倍率	200, 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		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		日野市南平七丁目 6 番 4 1				②地積 (㎡)	88	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	近商 (80, 200) 準防高度 (2 種)				
	1:2	店舗、事務所兼住宅 S 3 F 1 B	小売店舗等が建ち並ぶ駅に近い近隣商業地域	南西8.5m市道	水道 下水	南平 80m	(その他) (90, 200)				
(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	3 階建程度の店舗併用住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 90 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	8.5 m市道	交通施設	南平駅南東 80m	法令規制	近商 (90, 200) 準防高度 (2 種)		
	⑤地域要因の将来予測	日用品等の小売店舗を中心とした京王線南平駅に近い近隣商業地域として熟成しており、今後も現状の利用形態が継続するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	3 階建程度の店舗併用住宅地					(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 258,000 円/㎡				(4) 対象基準地の個別的要因					
	収益還元法	収益価格 122,000 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	同一需給圏は京王線、J R 中央線及び J R 青梅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自用目的の個人事業者等が想定される。地価はコロナ感染拡大により一時的に下落に転じたが、今後は横ばい若しくは若干の上昇傾向と思われる。市場参加者は顧客の流動状態等の繁華性を重視し、取引価格については用途や規模に応じて異なり価格帯の幅は広いと思考される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は近時の取引事例を比較検討して求められ、取引市場の実勢が反映され相対的信頼性に優る。一方、対象地は駅前商業地であるが画地規模が小さく、同一需給圏内の他の商業地と比較して繁華性は低く、元本価格に見合う賃料水準を収受しえないことから、比準価格と比較して低位に試算されたものと思考される。よって比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を規準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	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	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	標準地番号 日野 5-4							交通 0.0	交通 +2.0		
	公示価格 263,000 円/㎡	[100 / 100]	100 [100 / 100]	100 [105.1 / 100]	[100 / 100]	250,000	環境 0.0	環境 +1.0			
							画地 0.0	行政 0.0	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	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	街路 0.0	地域要因	街路 +8.0
	前年指定基準地の価格 430,000 円/㎡	[100.5 / 100]	100 [100 / 100]	100 [171.7 / 100]	[100 / 100]	252,000		交通 0.0	交通 +4.0		
							環境 0.0	環境 +39.0			
							画地 0.0	行政 +10.0			
							行政 0.0	その他 0.0			
							その他 0.0				
(10) 対象基準地等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		③ 価格変動要因の		[一般的要因]	新型コロナウイルス収束が遅れ、個人消費及び企業収益が悪化し、感染収束の見通しが不透明により早期の景気回復は見込めないと思われる。					
	前年標準価格 252,000 円/㎡				[地域要因]	日用品等の小売店舗が中心で繁華性に乏しく、商業地の需要は少ない。コロナの影響もあり、価格は横ばい又は若干の下落傾向である。					
	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				[個別的要因]	個別的要因に変動なし。					
	標準地番号 公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %								