別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 4 年地価調査）

令和　4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	図子不動産鑑定株式会社
日野(都)5-2	東京都	多摩第５	氏名	不動産鑑定士　　図子　久雄

鑑定評価額	22,300,000 円	１㎡当たりの価格	253,000 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　5日	(6)路線価	[令和　4 年 1月]	200,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　4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	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４１			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 S3F1B	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	低層店舗兼共同住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　7 m、奥行 約　13 m、規模　90 ㎡程度、形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	８．５m市道	交通施設	南平駅 南東方80m
		法令規制	近商 高度(2種) (90, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	南平駅前の近隣商業地であり、周辺住民の商業地として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	低層店舗兼共同住宅地		(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　260,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　220,000 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、日野市内を中心に周辺市を含む中低層の店舗、共同住宅等が建ち並ぶ駅前の近隣商業地域。需要者の中心は同一需給圏内に地縁性をもつ個人事業者、開発目的の不動産業者等である。近隣商業の域を超えないが、駅に近く住宅地としての需要も認められ、地価の下落は認められない。坪当たり８５万円前後が価格帯の中心である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、アパート、マンション等も見られるが、賃料が収益物件として採算を確保できる水準になく、収益価格はやや低位に試算された。よって、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重視し、収益価格を比較考量して、標準地並びに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	
	標準地番号 日野5-4						標準化補正	地域要因
	公示価格 263,000 円/㎡	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [104.0]	[100.0] / 100	253,000	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	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +2.0 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	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	
	昭島(都)5-3						標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 432,000 円/㎡	[100.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [171.1]	[100.0] / 100	254,000	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	街路 +10.0 交通 +1.0 環境 +40.0 行政 +10.0 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　252,000 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　+0.4 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 日野市の商業地は豊田、日野、高幡不動駅周辺は収益力が見込め需要は強い。コロナ禍で飲食店舗は未だ厳しいが、客足は戻りつつある。 [地域要因] 南平駅前の古くからの近隣商業地であり、変化は特にないが、住宅地としての需要はあり、地価は坪当たり８５万円弱で推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変化はない。