

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	服部不動産鑑定株式会社		
日野(都)5-3	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士	服部 正利	印
鑑定評価額	50,300,000 円		1㎡当たりの価格		250,000 円/㎡	

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2日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	195,000 円/㎡ 倍
(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	
(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		日野市石田二丁目9番20				②地積 (㎡)		201 ()	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		準住居 (60, 200) 準防高度(2種)				
	1:2	店舗兼住宅 L S2		店舗、共同住宅等が混在する路線商業地域		北28m国道	水道、ガス、下水	万願寺 250m		(その他) (70, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 10 m、西 130 m、南 20 m、北 50 m				②標準的使用		店舗併用共同住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模		200 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特に無し。		街路	2 8 m国道		交通施設	万願寺駅 南西方250m		法令規制	準住居高度(2種) (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		日野バイパス沿いの商住混在地域で、近年は中層共同住宅が徐々に建てられつつある。											
(3) 最有効使用の判定	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		255,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		182,000 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及び周辺市内の幹線街路沿いの商住混在地域。主な需要者は店舗等の営業と居住を目的とする地縁者、賃貸目的の事業者等である。幹線街路沿いは相続対策を目的とした収益不動産の需要は堅調で、また近隣地域については近年、沿道店舗を中心に商業集積が徐々に高まっていて、地価も緩やかな上昇を示している。2 0 0 ㎡～3 0 0 ㎡の画地で5 0 0 0万円～8 0 0 0万円が取引の中心価格帯である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、日野市内又は昭島市内の幹線道路沿い商住混在地域の4事例に基づくもので、地域の特性に留意して求めた。収益価格は最有効使用に合致する価格で、比準価格との乖離は大きい。これは当該地域では土地価格に見合う賃料水準が形成されていないためである。近隣地域の特性を考慮すると、本件では比準価格の規範性が高いので、これを基準に収益価格に関連づけ、更に現在の不動産市場の動向にも留意し、鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示価格とした	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号	日野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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	公示価格	270,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [108.2]	[100.0] 100	250,000		交通	0.0		交通	+4.0
										環境	0.0		環境	+3.0
										画地	0.0		行政	+1.0
										行政	0.0		その他	0.0
										その他	0.0			
(9) 指定からの検討	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	0.0
	前年指定基準地の価格	430,000 円/㎡		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [172.1]	[100.0] 100	251,000		交通	0.0		交通	+6.0
										環境	0.0		環境	+40.0
										画地	0.0		行政	+16.0
										行政	0.0		その他	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 □ 新規 前年標準価格 247,000 円/㎡				③価格変動要因の形成要因	[一般的要因] コロナ禍の影響によって景気は一進一退の状況下、不動産市場では需要の選別化が一層進み、優良な不動産には買いが集まっている。								
	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 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地域要因] 沿道店舗を中心に商業集積が徐々に高まっていて、地価も緩やかな上昇を示している								
	②変動率 年間 +1.2 % 半年間 %					[個別的要因] 特に無し								