

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月5日提出
日野(都)5-3 宅地-1

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
鑑定評価額		52,700,000 円		1㎡当たりの価格	262,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 3日	(6)路線価	[令和 5年 1月]	205,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 23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		日野市石田二丁目 9 番 2 0				地積 (㎡)	201 ()	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		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) 地区計画等 (70, 200)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 10 m、西 130 m、南 20 m、北 50 m				標準的使用	店舗併用共同住宅地								
	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										
	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				
	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			267,000 円/㎡								
			収益還元法	収益価格			113,000 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が堅調で、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、日野市内の幹線道路沿い商住混在地域から採用した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、これを標準に収益価格を関連づけ、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	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 日野5-3	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	地域 要因	街路	0.0	
		公示価格 275,000 円/㎡	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [107.1]	100 100	260,000			交通	0.0		交通	+4.0	
(9)	指定 からの 基準地 検討	指定基準地番号 昭島(都)5-3	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	環境	0.0	地域 要因	環境	+37.0	
		前年指定基準地の価格 435,000 円/㎡	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [168.5]	100 100	264,000			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 標準 価格等 の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 253,000 円/㎡	価格 変動 状況 要因の	[一般的 要因]	金融緩和と政策の継続やインフレヘッジにより、各種資産への投資意欲は衰えず不動産需要も依然強く、地価は上昇傾向にある。										
		-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]	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。									
		変動率 年間 +3.6 % 半年間 %				[個別的 要因]	特に無し								