

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㎡当たりの価格	252,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月7日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	205,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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41				②地積 (㎡)	88	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) 準防 高度 (2種)									
	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		(その他) (90,200)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、南 30m、北 30m				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 7.0m、奥行 約 13.0m、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	8.5m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)									
(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/㎡															
	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、JR中央線及びJR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。地価はほぼ横ばい傾向にあり、今後も景気回復基調を背景に同傾向は継続するものと思われる。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料される。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) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	日野 5-4	②時点修正	[99.4] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [104.0]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	252,000	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 +2.0 交通 +2.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	264,000 円/㎡																
(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	[99.5] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [170.5]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	252,000	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 +8.0 交通 +4.0 環境 +38.0 行政 +10.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	432,000 円/㎡																
(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		255,000 円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] 新型コロナ感染拡大により、個人消費及び企業収益が急速に悪化し、感染収束傾向が今後続いても早期の景気完全回復は見込めない。							
	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 □標準地		標準地番号		-		公示価格		円/㎡		[地域要因] 南平駅前には日用品等の小売店舗が中心で繁華性に乏しく、商業地としての需要は少なく、コロナ禍により一時的に価格下落が見込まれる。					
	②変動率		年間	-1.2%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動なし。											