

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	23,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	265,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 3日	(6) 路線 価	[令和 6年 1月]	210,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 6年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		日野市南平七丁目 6 番 4 1				地積 (㎡)	88 ()	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		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	範囲		東 30 m、西 30 m、南 30 m、北 30 m			標準的使用		低層店舗兼共同住宅地							
	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									
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない。		街 路	8 . 5 m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)				
	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 272,000 円/㎡												
	収益還元法		収益価格 218,000 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び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、背後住宅地の影響から地価は上昇傾向にある。坪当たり 9 0 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 とし た	代表標準地 標準地 標準地番号 日野5-4		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +2.0 +3.0 0.0 0.0
	公示価格 274,000 円/㎡		[101.5] 100	100 [100.0]	100 [105.1]	[100.0] 100	265,000			標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		街路 交通 環境 行政 その他	+10.0 +1.0 +40.0 +10.0 0.0
(9) 指定 基準 地 の 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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+10.0 +1.0 +40.0 +10.0 0.0
	前年指定基準地の価格 445,000 円/㎡		[103.4] 100	100 [100.0]	100 [171.1]	[100.0] 100	269,000			標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		街路 交通 環境 行政 その他	
(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 256,000 円/㎡			変 動 状 況 の 要 因	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。飲食店舗は客足が戻り、営業収益も徐々に回復している。									
	-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	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 9 0 万円前後で推移している。									
	変動率 年間 +3.5 % 半年間 %				個別的 要 因	個別的要因に変化はない。									