

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)5-1	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 服部 正利
鑑定評価額	97,500,000 円		1㎡当たりの価格	500,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	390,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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					日野市日野本町三丁目 1 1 番 9 外					地積 (㎡)	195 ()	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			商業 (80, 400) 防火				
	1:1.5		店舗兼事務所 R C 4F1B		中層の小売店舗、飲 食店等が多い駅前の 商業地域		北西12m市道		水道、 ガス、 下水		日野近接			(その他) (100, 400)				
(2) 近隣 地域	範囲		東 20 m、西 20 m、南 50 m、北 20 m					標準の使用		中層店舗併用共同住宅地								
	標準的画地の形状等			間口 約 12.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形														
	地域的特性		特記 事項	中層店舗併用マンションが 増えつつある駅前の商業地 域		街 路	1 2 m市道		交通 施設	日野駅 東方近接		法令 規制		商業 (100, 400) 防火				
	地域要因の 将来予測		特に地域要因に変化が見られないため、今後も中層店舗併用共同住宅を主体とした商業地域の状態が続くものと予測した。															
(3) 最有効使用の判定			中層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		525,000 円/㎡											
			収益還元法		収益価格		359,000 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及び近隣市の普通商業地域。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である。最近では土地利用が住居系へ移行する傾向によりマンション業者等の需要も一部見られる。駅前商業地で朝夕は通勤通学客の通行が多いが、日中の人通りは多くなく繁華性に欠ける地域である。しかし、相続税対策の目的から投資用不動産を求める需要が増え、安定的且つ継続的な収益を見込める商業ビルは高値で取引されている。															
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由			取引事例は市内及び隣接市などからも採用していて代替性は高く、また地域格差は妥当な範囲内にあり、比準価格は説得力に富む。収益性を重視する商業地の評価では収益価格は標準とすべきであるが、3 階以上は収益力の低い共同住宅を想定しているため、収益価格は比準価格に比し低位となった。よって、比準価格を標準とするも、収益価格の性格について也十分考慮し、更に不動産市場における需給動向も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 規 価 公 示 標 準 と した 価格を	代表標準地 標準地番号 日野5-5		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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0		地域 要因	街路 0.0 交通 -2.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 450,000 円/㎡		[101.8] 100		100 [104.0]		100 [88.2]		[100.0] 100		499,000							
(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 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 0.0 交通 -3.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 460,000 円/㎡		[103.3] 100		100 [100.0]		100 [95.1]		[100.0] 100		500,000							
(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				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況		[一般 的 要 因]		インフレ傾向が強まってきているため、ヘッジによる各種資産への投資が活発化し、不動産需要も強まっていて、地価は上昇傾向にある。									
	前年標準価格 485,000 円/㎡						[地 域 要 因]		駅前商業地ながらも店舗の進出は見られず、現状維持の状況にある。									
	-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/㎡						[個別的 要 因]		特に無し									
変動率		年間	+3.1 %		半年間													