

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷不動産鑑定
日野(都) 5 - 3	東京都	多摩第 5	氏名	不動産鑑定士 谷 良介

鑑定評価額	57,100,000 円	1 ㎡当たりの価格	284,000 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 ] 路線価又は倍率	220,000 円 / ㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 7 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	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) (その他) 地区計画等 (70,200)			
	1 : 2	店舗兼住宅 L S 2	店舗、共同住宅等が混在する路線商業地域		北28 m 国道	水道、ガス、下水	万願寺250 m					
(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 特にない		街路 2 8 m国道		交通施設	万願寺駅南西方250 m		法令規制	準住居 (70,200) 準防高度(2種) 地区計画等		
	地域要因の将来予測		日野バイパス沿いの住商混在地域で、近年、中層のマンションが建ちつつある。									
(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 293,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 132,000 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等と把握される。典型的な需要者は、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ある。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りつつあり、周辺では中層共同住宅が建設されつつある。同程度の立地、2 0 0 ㎡の画地で、5 , 0 0 0 万円 ~ 5 , 5 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、規範性の認められる取引事例を採用し試算したもので、市場の実態を反映しており信頼性が高い。収益価格は、収益性・投資採算性に基づく賃貸市場の成熟度合いが高いとは言えない地域である為、信頼性は比準価格と比較して譲ると判断した。本件においては、比準価格を重視、収益価格を斟酌して、公示価格を規準とした価格、指定基準地からの検討を踏まえた上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	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 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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 日野 5 - 3											
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		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 +6.0 環境 +32.0 行政 +20.0 その他 0.0
	昭島 (都) 5 - 3											
	前年指定基準地の価格											
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 272,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	金融緩和政策の継続及びインフレヘッジ等の影響を受けて、不動産投資への意欲は高く、地価は上昇傾向が継続している。						
	- 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				〔地域要因〕	国道沿道に店舗の集積が見られるほか、マンション建設も見受けられる。地価は上昇傾向が継続している。						
	代表標準地 標準地				〔個別的要因〕	特になし						
	標準地番号											
	公示価格											
	変動率	年間 +4.4 %	半年間 %									