

鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4年7月6日提出
国分寺(都)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東郷不動産鑑定株式会社
国分寺(都)-1	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 木保 美晴
鑑定評価額	85,600,000 円		1㎡当たりの価格	348,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月4日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	275,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4年6月15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		国分寺市東元町三丁目2382番6「東元町3-33-4」				地積 (㎡)	246 ()	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		1 低専 (40, 80) 高度 (1種)			
	1:1	住宅 W2		中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域		南4m市道	水道、ガス、下水	国分寺 650m		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 20 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 15 m、規模		240 ㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	地域的特性	特記事項	特にない。		街路	基準方位北、4 m 市道	交通施設	国分寺駅 南西方650m		法令規制	1 低専 (40, 80) 高度 (1種)		
	地域要因の将来予測		国分寺駅徒歩圏の住宅地として概ね成熟している。当面は現況で推移することが予測される。										
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 348,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 / 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		同一需給圏は国分寺市及び隣接市のうち、低層一般住宅が標準的使用と認められる住宅地域である。主たる需要者は30歳代から40歳代の圏内居住者や圏内勤務者で、圏外からの転入も多い。JR中央線沿線の駅徒歩圏の住宅地は人気が高く、市場において、100㎡から120㎡の更地で3,000万円から4,000万円程度、戸建住宅の新築物件は5,000万円台から6,000万円台が需要の中心価格帯となる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域及び周辺一帯には低層アパート等の賃貸物件が見られるが、その多くが地主などの土地所有者による建物への投資である。賃料水準は低く、収益を目的とする土地への投資は経済合理性に欠ける。また、取引の多くが自用を目的とした個人の住宅需要である。よって、収益価格は試算せず、市場性を反映した比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	☐ 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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -4.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 289,000 円/㎡	[101.2] 100	100 [102.0]	100 [86.4]	[105.0] 100	348,000							
(9) 指定からの検討	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -4.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0		
	国分寺(都)-2 前年指定基準地の価格 299,000 円/㎡	[103.0] 100	100 [102.0]	100 [91.2]	[105.0] 100	348,000							
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 341,000 円/㎡			価格変動状況要因の	[一般的要因]	市内住宅地の地価はコロナ禍の令和2年3月頃に下落に転じたが、令和3年半ばから緩やかな上昇基調にまで回復している。							
	-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]	国分寺駅から徒歩距離圏に位置する既存の住宅地域である。居住環境が良好で、住宅には安定した需要が見込まれる。							
	変動率 年間 +2.1 % 半年間 %				[個別的要因]	代替、競争関係にある他の不動産と比較した優劣、競争力の程度等について、特段の変動はない。							