

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 5 日 提出
国分寺（都） - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社都市開発評価システム
国分寺（都） - 2	東京都	多摩第 5 分科会	氏名	不動産鑑定士 萩原 謙介 印
鑑定評価額	47,500,000 円		1㎡当たりの価格	299,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	240,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 23 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		国分寺市本多三丁目 1 3 3 番 5 「本多 3 - 6 - 3 4」				②地積 (㎡)	(159)	⑨法令上の規制等				
	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			1 低専 (50, 80) 高度 (1 種)			
	1:1.5	住宅 W 2	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域		東 4.5m 市道	水道 ガス 下水	国分寺 1.2km			(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 0 m、南 70 m、北 50 m				②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行き 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない。		街路	基準方位北 4. 5 m 市道	交通施設	国分寺駅北 1.2km		法令規制	1 低専 (50, 80) 高度 (1 種)		
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅、アパート等を中心とする住宅地域であり、駅からはやや遠いが、当面は現状のままで推移していくものと予想される。										
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 299,000 円/㎡										
		収益還元法	収益価格 144,000 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 J R 中央線沿線で、国分寺市を中心に周辺市の住宅地域が含まれる。需要は同一需給圏内の一次取得者が中心であるが、周辺地域からの転入もみられる。国分寺駅から徒歩 1 5 分程度に位置する住宅地は、更地で 1 5 0 ㎡が 4, 5 0 0 万円程度、新築の戸建分譲は総額 6, 0 0 0 万円前後が需要の中心価格帯である。近年は分割した小規模画地の取引が増えている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域一帯は、駅からやや遠い戸建住宅中心の低層住宅地域であり、収益性より居住性が求められる第一種低層住居専用地域であるため、収益価格は参考に留めた。よって、市場性を反映した比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした価格	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 国分寺 - 5	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 298,000 円/㎡	[100.3] 100	100 [102.0]	100 [100]	[102.0] 100	299,000							
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号 -	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 296,000 円/㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] コロナショックの影響で実体経済は悪化傾向にあり、先行きは不透明である。地価はやや弱含みで推移している。								
	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 国分寺 - 5 公示価格 298,000 円/㎡				[地域要因] J R 中央線国分寺駅から徒歩圏の住宅地は人気が高く、需要に対して供給が少ない。								
					[個別的要因] 方位の優位性以外は標準的な画地であり、市場競争力は普通で個別的要因に大きな変化はない。								
	②変動率	年間 +1.0 %	半年間 +0.3 %										