

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	多摩総合不動産鑑定有限会社
国分寺(都)-2	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 大和田 公一
鑑定評価額	49,000,000 円	1㎡当たりの価格	308,000 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2日	(6)路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	245,000 円/㎡
(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
(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	国分寺市本多三丁目133番5 「本多3-6-34」				地積 (㎡)	159	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 (50, 100) 準防高度(1種) (その他) (60, 100)							
(2) 近隣地域	範囲	東20m、西0m、南70m、北50m				標準の使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約15m、規模150㎡程度、形状長方形				地域的特性	特記事項	令和3年10月1日付、都市計画変更により容積率が80%から100%に変更						
(3) 最有効使用の判定	地域的要因の将来予測	一般住宅、アパート等が見られる既成の住宅地域として地域内には特段の変動要因はないため、当面は現状を維持して推移するものと予測する。				交通施設	国分寺駅 北方1.2km	法令規制	1低専 (60, 100) 準防高度(1種)					
	(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		308,000 円/㎡		内訳	標準化補正		街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	収益還元法	収益価格		172,000 円/㎡			交通	0.0	環境	0.0	行政	0.0	その他	0.0
	原価法	積算価格		/ 円/㎡			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0		
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡			その他	0.0						
(6) 市場の特性	同一需給圏はJR中央線沿線で、国分寺市内を中心に隣接市内における最寄り駅徒歩15分圏内外の住宅地域である。本多地区は住環境や利便性が良好なため人気が高く、需要者は同圏内に居住する一次取得者層を中心に圏外からの転入もみられる。低金利等の良好な取得環境から需要は堅調で、国分寺駅周辺の地価上昇の波及もあり地価は上昇基調にある。需要の中心価格帯は、地積120㎡程度で土地価格3,700万円程度、新築戸建は5,500万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は居住の快適性を志向する住宅地域にあり自己利用目的の取引が中心である。比準価格は、本多地区を中心に類似性の高い事例を採用のうえ試算しており実証的である。収益価格は、当地域では収益性が地価の形成へ影響する程度は低く、投資採算性に見合う賃料水準が形成されていないため低めに求められている。したがって本件では比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、前年価格等からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格	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	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	国分寺-5	[101.0] 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	308,000		交通	0.0	環境	0.0	行政	0.0
(9) 指定基準地	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	地域要因	街路	0.0	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]		交通	0.0	環境	0.0	行政	0.0	その他
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規												
	前年標準価格	299,000 円/㎡												
対年標準価格等の前	-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												
対年標準価格等の前	公示価格	305,000 円/㎡												
	変動率	年間	+3.0 %	半年間	+1.0 %	価格変動要因の								
[一般的要因] 物価上昇や円安、海外情勢等、経済の先行きは不透明であるが、金融緩和の持続や物件の供給減などから、市内住宅地は上昇基調にある。														
[地域要因] 地域要因の変動はみられない。住宅地として熟成しており需要は安定的。駅徒歩圏の供給不足も影響し、地価上昇が認められる。														
[個別的要因] 個別的要因の変動は特にない。														