

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)-3 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)-3	東京都	多摩第 5	氏名	不動産鑑定士	木俣 美晴	印
鑑定評価額		34,500,000 円		1 m ² 当たりの価格		272,000 円/m ²

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 2 日	(6)路線価	[令和 3 年 1 月]	220,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 15 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		国分寺市東恋ヶ窪三丁目 1 2 番 3 8				地積 (㎡)	127 ()	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 住居 (60, 200) 準防高度(2種)				
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北西4m市道	水道、ガス、下水	国分寺 1.3km	(その他) (70, 160)				
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 60 m、北 30 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 13 m、規模		127 ㎡程度、形状 長方形						
	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 北西方1.3km	法令規制	1 住居 (70, 160) 準防高度(2種)		
	地域要因の将来予測	低層住宅を中心とした住宅地域として概ね成熟している。当面は現況で推移するものと予測される。									
(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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 272,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 141,000 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。J R 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、1 0 0 ㎡から 1 2 0 ㎡の更地で 3 , 0 0 0 万円から 4 , 0 0 0 万円程度、戸建住宅の新築物件は 5 , 0 0 0 万円台から 6 , 0 0 0 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	国分寺駅徒歩圏の住宅地域で、単身者や都心への通勤者等のための共同住宅が見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから、収益価格が低位に試算された。市場の不動産取引は実需に基づく自目的が中心となり、信頼性の高い取引事例から求めた比準価格は現実の不動産市場を反映している。よって、比準価格を標準に収益価格は参考に留め、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) 公示価格とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 国分寺-11		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 0.0	
	公示価格 275,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [101.0]	100 [101.0]	[101.0] 100	272,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0		
(9) 指定基準地の検討	指定基準地番号 国分寺(都)-2		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 0.0	
	前年指定基準地の価格 296,000 円/㎡		[100.7] 100	100 [102.0]	100 [109.3]	[101.0] 100	270,000		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		
(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 274,000 円/㎡			価格変動要因の	[一般的] 市内住宅地の地価は令和 2 年 3 月頃から全般に下落に転じたが、令和 3 年は概ね横ばい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] 国分寺駅からはやや距離があるものの、徒歩距離圏に含まれ、土地への需要は比較的底堅い。						
	変動率 年間 -0.7 % 半年間 %				[個別的] 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。						