

|          |              |          |             |                  |
|----------|--------------|----------|-------------|------------------|
| 基準地番号    | 提出先          | 所属分科会名   | 業者名         | (有)ＴＯＫＩＯ不動産鑑定事務所 |
| 国分寺(都)-4 | 東京都          | 多摩第5     | 氏名          | 不動産鑑定士 原 寛人 印    |
| 鑑定評価額    | 36,700,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 298,000 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 2日 | (6)<br>路線<br>価 | [ 令和 3 年 1月] | 240,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 3年 6月 20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)<br>基準地                                                                           | 所在地及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                             |                                                     | 国分寺市日吉町一丁目4 4 番 5 0       |                     |                                           |                     | 地積<br>(㎡)                                                      | 123<br>( )      | 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<br>処理施設<br>状況    | 主要な交通施設との<br>接近の状況                                             |                 | 1 低専<br>( 40, 80 )<br>高度1種 |                                   |                                         |          |                             |                                    |
|                                                                                      | 1:2                                                                                                                                                                                                           | 住宅<br>W2                                            | 中小規模の一般住宅<br>が建ち並ぶ住宅地域    |                     | 北西5m市道                                    | 水道、<br>ガス、<br>下水    | 西国分寺<br>1km                                                    |                 | (その他)                      |                                   |                                         |          |                             |                                    |
| (2)<br>近隣<br>地域                                                                      | 範囲                                                                                                                                                                                                            | 東 50 m、西 10 m、南 20 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 8.5 m、奥行 約 14.5 m、規模 |                     |                                           |                     | 120 ㎡程度、形状 長方形                                                 |                 |                            |                                   |                                         |          |                             |                                    |
|                                                                                      | 地域的特性                                                                                                                                                                                                         | 特記<br>事項                                            | 特記すべき事項はない                |                     | 街<br>道<br>路                               | 基準方位北5m市            | 交通<br>施設                                                       | 西国分寺駅<br>北西方1km |                            | 法令<br>規制                          | 1 低専<br>高度1種<br>( 40, 80 )              |          |                             |                                    |
|                                                                                      | 地域要因の<br>将来予測                                                                                                                                                                                                 | 当該地域は、一般住宅のほか畑も広がる住宅地域であり、今後、畑から住宅地への転用が進むことが予測される。 |                           |                     |                                           |                     |                                                                |                 |                            |                                   |                                         |          |                             |                                    |
| (3) 最有効使用の判定                                                                         | 低層住宅地                                                                                                                                                                                                         |                                                     |                           |                     |                                           |                     | (4) 対象基準地<br>の個別的要<br>因                                        | 方位 +1.0         |                            |                                   |                                         |          |                             |                                    |
| (5) 鑑定評価の手法<br>の適用                                                                   | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                       |                                                     | 比準価格 298,000 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、国分寺市と周辺市のうちＪＲ中央線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、一次取得者層が大半である。周辺は、中小規模の普通住宅地域の一角に位置する。新型コロナウイルスの影響を受ける中で、各種住宅政策等により住宅需要が堅調に推移している。中心価格帯は、土地が総額3 0 0 0 万円台、新築の戸建住宅は総額5 0 0 0 万円前後が中心として取引されている。                       |                                                     |                           |                     |                                           |                     |                                                                |                 |                            |                                   |                                         |          |                             |                                    |
| (7) 試算価格の調整・<br>検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>理由                                              | 近隣地域は、主として戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、居住快適性を重視した自己使用目的を前提に売買が成立している。アパート等も見られるが、地主が自ら土地有効活用・節税等を目的としている場合が多く、地価は、賃貸事業による収益性との価格牽連性は相当に低い。従って収益還元法は適用しなかった。以上から、比準価格を標準とし、価格牽連性の高い周辺の標準地の公示価格等との均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |                                                     |                           |                     |                                           |                     |                                                                |                 |                            |                                   |                                         |          |                             |                                    |
| (8)<br>公示<br>標準<br>価格<br>とし<br>た                                                     | □ 代表標準地 ■ 標準地<br>標準地番号<br>国分寺-8                                                                                                                                                                               |                                                     | 時点<br>修正                  | 標準化<br>補正           | 地域要<br>因の比<br>較                           | 個別的要<br>因の比<br>較    | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡)                                        | 内<br>訳          | 標準<br>化補<br>正              | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0         | 地域<br>要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 | -1.0<br>+8.0<br>+7.0<br>0.0<br>0.0 |
|                                                                                      | 公示価格<br>337,000 円/㎡                                                                                                                                                                                           |                                                     | $\frac{100.6}{100}$       | $\frac{100}{100.0}$ | $\frac{100}{114.4}$                       | $\frac{101.0}{100}$ | 299,000                                                        |                 |                            |                                   |                                         |          |                             |                                    |
| (9)<br>指定<br>基準<br>地<br>の<br>検<br>討                                                  | 指定基準地番号<br>国分寺(都)-2                                                                                                                                                                                           |                                                     | 時点<br>修正                  | 標準化<br>補正           | 地域要<br>因の比<br>較                           | 個別的要<br>因の比<br>較    | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡)                                        | 内<br>訳          | 標準<br>化補<br>正              | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>+2.0<br>0.0<br>0.0 | 地域<br>要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 | -1.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0   |
|                                                                                      | 前年指定基準地の価格<br>296,000 円/㎡                                                                                                                                                                                     |                                                     | $\frac{101.0}{100}$       | $\frac{100}{102.0}$ | $\frac{100}{99.0}$                        | $\frac{101.0}{100}$ | 299,000                                                        |                 |                            |                                   |                                         |          |                             |                                    |
| (10)<br>対<br>象<br>基<br>準<br>地<br>の<br>前<br>年<br>標<br>準<br>価<br>格<br>等<br>の<br>検<br>討 | -1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 298,000 円/㎡                                                                                                                                                                |                                                     |                           |                     | 変<br>動<br>状<br>況<br>要<br>因<br>の<br>形<br>成 | 一般的<br>要 因          | 新型コロナウイルス感染症による経済悪化が一部見られる中で、低金利、税制優遇措置、ＪＲ中央線沿線の選好性等から需要堅調である。 |                 |                            |                                   |                                         |          |                             |                                    |
|                                                                                      | -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<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                        |                                                     |                           |                     |                                           | 地 域<br>要 因          | 西国分寺駅から徒歩圏に位置し、潜在的宅地需要は高い。                                     |                 |                            |                                   |                                         |          |                             |                                    |
|                                                                                      | 変動率 年間 0.0 % 半年間 %                                                                                                                                                                                            |                                                     |                           |                     |                                           | 個別的<br>要 因          | 変動は特に見られない。                                                    |                 |                            |                                   |                                         |          |                             |                                    |