

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
鑑定評価額	37,300,000 円	1㎡当たりの価格	303,000 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]	240,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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	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 (㎡)	123 ()	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)					
	1:2	住宅 W2		中小規模の一般住宅 が建ち並ぶ住宅地域		北西5m市道	水道、 ガス、 下水	西国分寺 1km		(その他)					
(2) 近隣 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 事項	特記すべき事項はない		街 道 路	基準方位北5m市	交通 施設	西国分寺駅 北西方1km		法令 規制	1 低専 高度(1種) (40, 80)				
	地域要因の 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 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				303,000 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も落ち着き始め、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・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 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) 公示 価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 国分寺-8		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 +8.0 +4.0 0.0 0.0		
	公示価格 346,000 円/㎡		[100.9] 100	100 [105.0]	100 [111.2]	100	302,000		0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 0.0 +2.0 0.0 0.0 0.0		
	前年指定基準地の価格 299,000 円/㎡		[103.0] 100	100 [102.0]	100 [101.0]	100	302,000		0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 298,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	新型コロナウイルスによる経済悪化からの回復が見られる中で、低金利、税制優遇措置、ＪＲ中央線沿線の選好性等から需要は堅調である。								
	-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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡						[地 域 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 +1.7 % 半年間 %							[個別的 要 因]	変動は特に見られない。						