

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社あおば不動産鑑定
国分寺(都)-5	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 大川 好昭 印
鑑定評価額	45,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	270,000 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]	215,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに 「住居表示」等 国分寺市日吉町三丁目11番30						②地積 (㎡)	167 ()	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 (40, 80) 高度(1種)					
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅やアパート が建ち並ぶ住宅地域	北西6m市道	水道、 ガス、 下水	西国分寺 1.4km	(その他)					
(2) 近隣 地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 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 m、奥行 約 15 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 市道 路	基準方位北、6m	交通 施設	西国分寺駅 北西方1.4km	法令 規制	1 低専 (40, 80) 高度(1種)			
	⑤地域要因の 将来予測	地域要因に特に変動はなく、低層住宅を中心とした地域として概ね現状を維持するものと予測する。										
(3)	最も有効使用の判定					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		270,000 円/㎡						
			収益還元法	収益価格		102,000 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周辺市域、ＪＲ中央線・西武国分寺線沿線の低層住宅地域。需要者は市内及び周辺市域の居住目的の個人が中心である。中小規模の宅地開発が見られ、需給関係は概ね安定している。分譲土地120㎡で3千万円台前半、新築の戸建住宅は5千万程度が市場での取引の中心である。									
(7)	試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		基準地は居住の快適性を重視する低層住宅地域に存する。取引は自己使用目的が中心で、賃貸経営による収益性は市場での価格形成に寄与しないため、市場取引の実態を反映し実証的な比準価格を採用し収益価格を参考とし、周辺公示地及び指定基準地との価格検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示 価格 とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 国分寺-2	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-4.0 +4.0 +13.0 0.0 0.0
	公示価格 305,000 円/㎡	[100.5] 100	100 [101.0]	100 [112.8]	[101.0] 100	272,000		標準化 補正				
(9) 指定 からの 基準地 検討	①指定基準地番号 国分寺(都)-2	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	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	-2.0 +3.0 +8.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 296,000 円/㎡	[101.0] 100	100 [102.0]	100 [109.0]	[101.0] 100	272,000		標準化 補正				
(10) 対象 基準地 の前	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 270,000 円/㎡			③ 価格 形成 要因 の 変動 状況	[一般的 要 因] 国分寺市は都心西郊の住宅都市で、人口は増加、高齢化率は上昇している。不動産全般に影響する変動要因は特にはない。							
	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 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因] 低層住宅地域として概ね標準的な環境を維持している。地域 要因に変動はない。							
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %				[個別的 要 因] 個別的な要因に変動はない。							