

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	郡不動産鑑定事務所
国分寺(都)-5	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 郡 彪
鑑定評価額	46,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	280,000 円/m ²	

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 4日	(6)路線価	[令和 4年 1月]	220,000 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		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	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	特記すべき事項はない		街路 基準方位北、6m市道	交通 西国分寺駅 北西方1.4km	法令 規制	1 低専 高度(1種) (40, 80)					
	⑤地域要因の将来予測	格別の変動要因はなく、当面住宅地域としての現状を維持するものと予測する。											
(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		280,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		78,200 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JR中央線や西武国分寺線沿線等の周辺市町村を含む住宅地域。需要者の中心はある程度地縁性のある勤労世帯が一般的で、外部からの転入需要も混在する。市内の住宅市場はコロナ禍前後で大きな変動はないが、近隣周辺地域での新規の住宅供給は不足しており、建売住宅価格は5千万円台～6千万円台と価格の幅が大きく、また強含みに推移している。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は西国分寺駅から徒歩圏内の国分寺市内に位置する既存住宅地域で、近隣周辺にはアパート等もあるが、自己居住を目的に価格形成されている一般住宅地域であり、価格形成に収益性の影響はほとんどない。したがって周辺公示地との検討や対象基準地の競争力及び価格形成要因の推移等も踏まえ、不安定な市場動向も考慮した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格	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 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 +3.0 +10.0 +1.0 0.0
	公示価格 307,000 円/㎡		[101.8] 100	100 [101.0]	100 [109.9]	[101.0] 100	284,000						
(9) 指定基準地からの検討	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 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 +1.0 0.0
	前年指定基準地の価格 299,000 円/㎡		[103.0] 100	100 [102.0]	100 [110.1]	[101.0] 100	277,000						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 270,000 円/㎡			③ 変動 状況 価格 形成 要因 の	[一般的 要因] コロナ禍による社会生活の変化は大きかったが、多摩地区の住宅価格への影響はほとんどなく、供給制約により物件が不足している。								
	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] 駅からやや離れた未熟成な住宅地域であるが、物件不足から周辺で供給される住宅価格は高水準のものが増えている。								
	②変動率 年間 +3.7 % 半年間 %				[個別的 要因] 対象地の個別的要因や競争力に変動はない。								