

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	多摩総合不動産鑑定有限公司
国分寺（都）-6	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 大和田 公一 印
鑑定評価額	41,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	261,000 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]	210,000 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					国分寺市西恋ヶ窪四丁目 2 1 番 3					地積 (㎡)	158 ()	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)				
	1.5:1	住宅 W2		中小規模の一般住宅 を中心とする閑静な 住宅地域		南東3.6m市道		水道、 ガス、 下水	恋ヶ窪 340m		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 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 15 m、奥行 約 10 m、規模					150 ㎡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 3 . 6 m市道	交通 施設	恋ヶ窪駅 南方340m		法令 規制	1 低専 (40, 80) 高度(1種)				
	地域要因の 将来予測	一般住宅を中心とする既成の住宅地域として地域内には特段の変動要因はないため、当面は現状を維持して推移するものと予測する。国分寺市役所の移転先が市内泉町に決まり、将来的な周辺地域への影響が懸念される。													
(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 +4.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 261,000 円/㎡					(4)対象基準地 の個別的要 因		方位 +4.0						
	収益還元法	収益価格 107,000 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ＪＲ中央線、西武国分寺線沿線で、国分寺市内及び隣接市内の住宅地域である。需要者は同圏内に居住する一次取得者層が中心となる。国分寺市役所の泉町移転が決まり、西武国分寺線沿線かつ既存の住宅地域である当地域の需要は市内ではやや力強さに欠けるが、今のところは金融緩和の持続もあり地価動向は安定している。需要の中心は、土地面積 1 2 0 ㎡前後で、価格は土地 3 , 0 0 0 万円前後、新築戸建は 4 , 5 0 0 万円～ 5 , 0 0 0 万円である。														
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	当地域における取引は自用目的が中心である。賃貸物件は旧来の地主による土地の有効活用や節税目的のものが多く、賃料水準に土地への投資採算性が殆ど考慮されていないため収益価格は低めに求められた。一方、比準価格は恋ヶ窪駅徒歩圏内の類似性の高い事例を採用しており実証的である。したがって、比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、さらに公示価格を規準とした価格、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示 価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 国分寺-13		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 +4.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 -2.0 -3.0 +5.0 0.0	
	公示価格 267,000 円/㎡		[100.4] 100	100 [104.0]	100 [101.8]	100	263,000		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		街路 交通 環境 行政 その他	+3.0 -5.0 +20.0 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	+3.0 -5.0 +20.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 296,000 円/㎡		[101.0] 100	100 [102.0]	100 [117.4]	100	260,000		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		街路 交通 環境 行政 その他	+3.0 -5.0 +20.0 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 259,000 円/㎡				価格 変動 状況 要因の	一般的 要因	新型コロナウイルス感染症が社会経済へ影響を及ぼしているが、金融緩和の持続や住宅取得政策から不動産需要は概ね安定している。								
	-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 要因	市役所移転の決定もあり、西武国分寺線沿線は需要に足元からの力強さは無いが、駅徒歩圏である当地域の地価は現状は安定している。								
	変動率 年間 +0.8 % 半年間 %					個別的 要因	個別的要因の変動は特にない。								