

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) T O K I O不動産鑑定事務所
国分寺(都)-6	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 原 寛人
鑑定評価額	41,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	265,000 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 2日	(6)路線価	[令和 4年 1月]	210,000 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
(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		国分寺市西恋ヶ窪四丁目2 1 番 3			②地積 (㎡)	158 ()	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)			
	1.5:1	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	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 30 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 15 m、奥行 約 10 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)	
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域として熟成しつつあり、今後も同様の傾向で推移するものと予測される。								
(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 265,000 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、西武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、畑や都市計画道路事業の進行による空地等がみられる。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4 0 0 0 万円台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) 公示標準価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	標準地番号 国分寺-13							交通 0.0	交通 -2.0		
	公示価格 270,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [104.0]	100 [102.9]	[104.0] 100	264,000		環境 0.0	環境 -2.0		行政 +5.0
								画地 +4.0	行政 0.0		その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0
	国分寺(都)-2							交通 0.0	交通 -5.0		
	前年指定基準地の価格 299,000 円/㎡	[103.0] 100	100 [102.0]	100 [117.4]	[104.0] 100	267,000		環境 0.0	環境 +20.0		行政 0.0
								画地 +2.0	行政 0.0		その他 0.0
(10) 対象基準地の前年の標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討			③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感染症による経済悪化からの回復が見られる中で、低金利、税制優遇措置等から需要は堅調である。						
	■ 継続 □ 新規				[地域要因] 最寄駅から徒歩圏に位置し、潜在的宅地需要は高い。						
	前年標準価格 261,000 円/㎡				[個別的要因] 変動は特に見られない。						
	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/㎡										
	②変動率 年間 +1.5 % 半年間 %										