

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月5日提出
国分寺(都)-7 宅地-1

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)-7	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 原 寛人 印
鑑定評価額	30,100,000 円	1㎡当たりの価格	255,000 円/㎡	

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] 路線価又は倍率 倍率種別	205,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月20日	(5)価格の種類	正常価格			
(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所在及び地番並びに「住居表示」等		国分寺市戸倉二丁目7番15			②地積 (㎡) ()		118		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 (50, 80) 高度1種	
	1:1.2	住宅 W2		一般住宅が多い市役所通り北側背後の住宅地域		南西4m市道		水道、ガス、下水	恋ヶ窪 600m		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 10 m、西 15 m、南 10 m、北 70 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 12 m、規模			120 ㎡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4m市道	交通施設	恋ヶ窪駅 南西方600m		法令規制	1 低専 高度1種 (50, 80)	
	⑤地域要因の将来予測		東方に、都市計画道路事業が進行中であり、交通利便性の向上と最寄駅からの動線の分断等が予測される。また、泉町への市役所移転決定（令和6年度完成予定）が周辺一帯へ影響を及ぼすものと推定される。									
(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 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		255,000 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感染症の影響を受ける中で、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2000万円台後半、新築の戸建住宅は総額4000万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) 公示標準価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{104.0}$	$\frac{100}{103.8}$	$\frac{104.0}{100}$	257,000	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	行政 +6.0	交通 +1.0
(9) 指定からの検討	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 +1.0	
	国分寺(都)-2	$\frac{101.0}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{119.0}$	$\frac{104.0}{100}$	256,000	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	交通 -1.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討			③ 価格変動要因の	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症による経済悪化が一部見られる中で、低金利、税制優遇措置、西武国分寺線沿線の値頃感等から需要堅調である。							
	■ 継続 ☐ 新規				[地域要因] 周辺で都市計画道路3・2・8号線の事業が進行している。駅から徒歩圏であり、一定の宅地需要が見られる。							
	前年標準価格 255,000 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 0.0 % 半年間 %											