

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社都市開発評価システム
国分寺（都）	－7	東京都	多摩第5分科会	氏名 不動産鑑定士 萩原 謙介
鑑定評価額	30,700,000 円		1㎡当たりの価格	260,000 円／㎡

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 1日	(6) 路線価	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率	205,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 23日	(5) 価格の種類	正常価格		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(50,100) 準防 高度(1種)				
	1:1.2	住宅 W 2	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) (60,100)				
(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 10.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北4m市道	交通施設	恋ヶ窪駅南西 600m		法令規制	1 低専(60,100) 準防 高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測		市役所が泉町に移転予定(令和6年度完成予定)であり、周辺に影響があると思われる。東方に、都市計画道路事業が進行中である。										
(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 260,000 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を中心に周辺市の住宅地域が含まれる。需要は同一需給圏内の一次取得者が中心であるが、周辺地域からの転入もみられる。恋ヶ窪駅から徒歩8分程度に位置する住宅地は、更地で100㎡が2600万円程度、新築の戸建分譲は総額4000万円台が需要の中心価格帯である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域一帯は、駅から近い戸建住宅中心の低層住宅地域であり、収益性より居住性が求められる第一種低層住居専用地域であるため、収益還元法は適用しなかった。よって、市場性を反映した比準価格を標準とし、標準地・指定基準地との均衡にも留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした価格を	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 0.0		
	標準地番号 国分寺 -13							標準化補正	交通 0.0		交通 +1.0		
(9) 指定基準地からの検討	公示価格 270,000 円/㎡	[101.0] / 100	100 [104.0]	100 [105.1]	[104.0] / 100	259,000		環境 0.0	環境 +1.0				
								画地 +4.0	行政 +3.0				
								行政 0.0	その他 0.0				
								その他 0.0					
(10) 対象基準地の前年の検討	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内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0		
	前年指定基準地の価格 299,000 円/㎡	[103.0] / 100	100 [102.0]	100 [121.0]	[104.0] / 100	260,000		標準化補正	交通 0.0		交通 -1.0		
									環境 0.0		環境 +21.0		
									画地 +2.0		行政 0.0		
	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 255,000 円/㎡			③ 変動形成要因の検討	[一般的要因] ウクライナ危機、円安等で日本経済を取り巻く環境は不透明感が強い。地価は、やや回復基調にある。								
	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] 駅に比較的近い既成住宅地域で、住宅地として継続的な需要が見込まれる。								
	②変動率 年間 +2.0% 半年間 %				[個別的要因] 方位の優位性以外は標準的な画地であり、市場競争力は普通で個別的要因に大きな変化はない。								