

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)-8 宅地-1

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)-8	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 郡 彪 印
鑑定評価額	48,100,000 円		1㎡当たりの価格	226,000 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	180,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		国分寺市西町二丁目2 5 番 5				②地積 (㎡)	213 ()	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) (その他)		
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い高台の閑静な住宅地域		西4m市道	水道、ガス、下水	国立 1.5km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 20 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 13 m、奥行 約 15 m、規模 200 ㎡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、4 m市道	交通施設	国立駅北西方1.5km	法令規制	1 低専 高度 (1種) (50, 80)	
	⑤地域要因の将来予測		地域内に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	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 226,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 84,300 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 J R 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。近隣地域は既成市街地のため新規の供給はある程度限られ、一般的な小規模建売住宅は 4 千万円台のものが中心となっているが、既存の中規模住宅は総額がかさむため、不動産業者の仕入物件になる可能性が高く単価的には割安になりやすい。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は国立駅北口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	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 +1.0	
	標準地番号 国分寺-6							交通 0.0		交通 +1.0	
	公示価格 270,000 円/㎡	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[117.3]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	226,000	環境 0.0	環境 +15.0			
							画地 +4.0	行政 0.0			
							行政 0.0	その他 0.0			
							その他 0.0				
(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 0.0	
	国分寺(都)-2							交通 0.0		交通 +4.0	
	前年指定基準地の価格 296,000 円/㎡	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	230,000	環境 0.0	環境 +25.0			
							画地 +2.0	行政 0.0			
							行政 0.0	その他 0.0			
							その他 0.0				
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 225,000 円/㎡			③価格変動状況	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の拡大と数次に及ぶ緊急事態宣言で社会生活の変化は大きい、多摩地区の住宅価格への影響は少ない。						
	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/㎡				[地域要因] 国立駅北口から徒歩圏内の既存住宅地域であるが、中規模住宅地が多いため総額がかさみ、単価的に割安になるケースが多い。						
					[個別的要因] 対象地の個別的要因や競争力に変動はない。						
	②変動率	年間 +0.4 %	半年間 %								