

鑑 定 評 価 書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 6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
鑑定評価額	49,400,000 円		1㎡当たりの価格	232,000 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 4 日	(6)路線価	[令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率	185,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 4 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	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				地積 (㎡)	213 ()	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 (50, 100) 準防高度(1種)			
	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		(その他) (60, 100)			
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 20 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 13 m、奥行 約 15 m、規模		200 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	昨年 1 0 月に容積率が 8 0 %から 1 0 0 %に変更された。	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) (60, 100) 準防			
	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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 232,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 109,000 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 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 ～ 5 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、物件不足から強含みに推移している市場動向を反映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	☐ 代表標準地 ☒ 標準地		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 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			
(9) 指定からの検討	公示価格		[101.5]	100	100	[102.0]	235,000	標準化補正	環境 0.0	環境 +15.0			
	274,000 円/㎡		100	[104.0]	[116.1]	100			画地 +4.0	行政 -1.0			
									行政 0.0	その他 0.0			
									その他 0.0				
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		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 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		[103.0]	100	100	[102.0]	231,000		環境 0.0	環境 +28.0			
	299,000 円/㎡		100	[102.0]	[133.1]	100			画地 +2.0	行政 0.0			
									行政 0.0	その他 0.0			
(10) 対象年の検討	-1 対象基準地の検討				価格形成要因の変動状況	一般的な要因							コロナ禍による社会生活の変化は大きかったが、多摩地区の住宅価格への影響はほとんどなく、供給制約により物件が不足している。
	☒ 継続 ☐ 新規					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。
	前年標準価格 226,000 円/㎡					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 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												
(10) 対象年の検討	標準地番号		公示価格		円/㎡								
	変動率	年間	+2.7 %	半年間	%								