

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社あおば不動産鑑定
国分寺(都)-9	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 大川 好昭
鑑定評価額	31,500,000 円	1㎡当たりの価格	210,000 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	165,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4年6月20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	国分寺市新町二丁目4番28				地積(㎡)	150	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) (その他) (60,100)						
(2) 近隣地域	範囲	東20m、西0m、南35m、北25m			標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約11.5m、奥行約13m、規模150㎡程度、形状正方形											
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、4m市道	交通	国立駅北方2.2km 法令 規制 1低専高度(1種) (60,100)準防						
	地域要因の将来予測	地域要因に特に変動はなく、低層住宅を中心とした地域として概ね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	210,000 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北西部及び周辺域、JR中央線・西武国分寺線沿線の低層住宅地域。需要者は市内及び周辺地域の居住目的の個人が中心である。中小規模の宅地開発が見られ、需給関係は概ね安定している。分譲土地120㎡で2千万円台半ば、新築の戸建住宅は4千万程度が市場での取引の中心である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地は居住の快適性を重視する低層住宅地域に存し、取引は自己使用目的が中心である。賃貸経営の合理性に欠けるため収益価格は試算しなかった。市場取引の実態を反映し実証的で信頼性のある比準価格を採用し、周辺公示地及び指定基準地との価格検討を踏まえ、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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	国分寺-3							交通	0.0		交通	+4.0
	公示価格	218,000 円/㎡	[100.9] 100	100 [105.0]	100 [100.9]	[102.0] 100	212,000	標準化補正	環境	0.0	画地	+5.0	
									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	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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	国分寺(都)-2								交通	0.0		交通	+7.0
	前年指定基準地の価格	299,000 円/㎡	[103.0] 100	100 [102.0]	100 [145.5]	[102.0] 100	212,000	標準化補正	環境	0.0	画地	+36.0	
									行政	0.0	行政	0.0	
									その他	0.0	その他	0.0	
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	前年標準価格 206,000 円/㎡		価格変動要因の	[要因]	[地域]	[個別的要因]	国分寺市は都心西郊の住宅都市で、人口は増加傾向、高齢化率はほぼ横ばいである。不動産全般に影響する変動要因は特にない。				
	-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	標準地番号					公示価格	円/㎡	低層住宅地域として標準的な環境を維持している。地域要因に変動はない。		
	変動率	年間	+1.9 %	半年間	%	個別的要因に変動はない。							