

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 5 日 提出
国立（都） - 1 宅地-1

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
国立（都） - 1	東京都	多摩第 5 分科会	氏名	不動産鑑定士 萩原 謙介 印
鑑定評価額	109,000,000 円		1㎡当たりの価格	470,000 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 3 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	380,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 3 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		国立市東一丁目16番3				②地積 (㎡)	231 ()	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	2 中専 (60, 200) 準防 高度 (1 種)					
	1:1.5	住宅 W 2	一般住宅、共同住宅、店舗等が混在する地域	南5.5m市道	水道 ガス 下水	国立 450m	(その他) 特別用途地区 (70, 200)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 30 m、南 0 m、北 0 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 13.0 m、奥行き 約 15.0 m、規模 200 ㎡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5.5 m市道	交通施設	国立駅南 450m	法令規制	2 中専 (70, 200) 準防 高度 (1 種) 特別用途地区			
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅等を中心とする住宅地域であり、駅からも比較的近く、当面は現状のままで推移していくものと予想される。										
(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 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 470,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 276,000 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、主に JR 中央線沿線の人気や知名度があり投資対象となる地域である。新規供給は限定的である。戸建住宅、共同住宅等が混在しており敷地の細分化が進んでいる。主な需要者は地縁性を有する法人・個人、不動産業者である。駅近の好立地であり、用途に多様性があるため総額は一律ではない。											
(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、駅からの接近性に優れ、戸建住宅、共同住宅等が混在している。比準価格は、国立市の取引事例を基に査定した実証的な価格である。また、収益価格は、想定需要者が、意思決定に際して収益性及び投資採算性を考慮する理論的な価格である。本件においては、比準価格を重視し、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	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 国立 - 1	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +7.0 行政 -5.0 その他 0.0	
	公示価格 453,000 円/㎡	[100.5] 100	100 [100]	100 [101.7]	[105.0] 100	470,000						
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号 国立 (都) - 4	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -8.0 環境 -12.0 行政 -5.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 356,000 円/㎡	[101.1] 100	100 [105.0]	100 [76.9]	[105.0] 100	468,000						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因] コロナショックの影響で実体経済は悪化傾向にあり、先行きは不透明である。地価はやや弱含みで推移している。								
	前年標準価格 465,000 円/㎡			[地域要因] 国立駅に近い環境良好な 2 中専の住宅地域で希少性は高い。								
	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/㎡			[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。								
	②変動率	年間 +1.1 %		半年間 %								