

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都不動産鑑定事務所
国立(都)-2	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 郡 彪 印
鑑定評価額	50,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	380,000 円/m ²	

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]	320,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 3年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
				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	所在地及び地番並びに「住居表示」等		国立市中一丁目13番109				地積 (㎡)	132 ()	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)				
	1:2.5	住宅 W2	一般住宅のほかに共同住宅もある住宅地域		西5.5m市道	水道、ガス、下水	国立 900m		(その他) (60, 100)				
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 20 m、南 20 m、北 20 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 7.5 m、奥行 約 18 m、規模				130 ㎡程度、形状 長方形						
	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、5.5 m市道	交通施設	国立駅 南西方900m		法令規制	1 低専 高度(1種) (60, 100) 準防		
	地域要因の将来予測		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 380,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 175,000 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JR中央線沿線等の周辺市町村を含む人気や知名度がある住宅地域。需要者の中心はある程度地縁性のある勤労世帯が中心であるが、総額がかさむ物件もあり、外部からの転入需要も混在する。市内の住宅市場は全般的に安定しており、コロナ禍前後でも社会的な変化と比較して大きな変動はない。既成市街地のため既存の住宅地が徐々に敷地分割される傾向が強く、その過程や段階によって一律の価格帯等は把握できない。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は国立駅徒歩圏内に位置する比較の人気がある既存住宅地域で、近隣周辺には低層マンション等はあるが、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や指定基準地との検討、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) 公示価格とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 国立-3		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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +5.0 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 484,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [102.0]	100 [126.0]	[102.0] 100	384,000						
(9) 指定基準地の検討	指定基準地番号 国立(都)-4		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 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 -3.0 環境 -5.0 行政 0.0 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 [92.2]	[102.0] 100	379,000						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 376,000 円/㎡				価格変動状況 形成要因の	[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。					
	-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]		国立駅南側の徒歩圏内の住宅地で、駅に近い物件の供給は少なく、比較的人气や競争力が期待できる。					
	変動率 年間 +1.1 % 半年間 %					[個別的要因]		対象地の個別的要因や競争力に変動はない。					