

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					国立市中一丁目13番109		②地積 (㎡)	132	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 (50,100) 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	①範囲	東 0 m、西 20 m、南 20 m、北 20 m			②標準の使用		低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.5 m、奥行 約 18.0 m、		規模		130 ㎡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5.5m市道	交通施設	国立駅南西900m		法令規制	1 低専(60,100) 準防 高度(1種)			
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、アパート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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		391,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		166,000 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。駅に比較的近く、住環境も良好で人気が高い。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域一帯は、駅から近い戸建住宅中心の低層住宅地域であり、第一種低層住居専用地域（容積率１００％）であるため、収益還元法は低目に試算された。駅から比較的近く住環境も良好であり自己使用取引が中心である。よって、市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格にも留意し、周辺公示地及び指定基準地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	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	0.0
	標準地番号 国立 - 3	公示価格 491,000 円/㎡	[101.0] 100	[100] [102.0]	[100] [126.0]	[102.0] 100		394,000	交通	0.0		交通	+5.0
(9) 指定基準地	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	環境	0.0	環境	+20.0	行政	0.0
	前年指定基準地の価格 360,000 円/㎡	[102.8] 100	[100] [105.0]	[100] [92.2]	[102.0] 100	390,000		画地	+2.0		行政	0.0	
								行政	0.0		その他	0.0	
								その他	0.0				
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 380,000 円/㎡			③ 変動 要因 の 形成 状況	[一般的要因] ウクライナ危機、円安等で日本経済を取り巻く環境は不透明感が強い。地価は、やや回復基調にある。								
	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] ＪＲ中央線国立駅から徒歩圏の住宅地は人気が高く、需要に対して供給が少ない。住環境良好である。								
	②変動率 年間 +2.9% 半年間 %				[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。								