

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
国立(都)-3	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 郡 彪
鑑定評価額	58,100,000 円		1㎡当たりの価格	350,000 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	270,000 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		国立市西二丁目2 8 番 2 8				②地積 (㎡) (166)		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) (その他) (60, 100)		
	1:2	住宅 W2		中小規模一般住宅及びアパートも存する住宅地域		北5.5m市道	水道、ガス、下水	国立 1.2km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 100 m、南 30 m、北 50 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 9 m、奥行 約 18 m、規模 165 ㎡程度、形状 長方形									
	④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、5.5m市道		交通施設	国立駅南西方1.2km		法令規制	1 低専高度(1種) 準防
	⑤地域要因の将来予測	住宅地域として熟成しており、地域内に格別の変動要因はなく、当面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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 350,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 143,000 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いたが、供給物件が不足しており、かなり高水準の取引が目立つようになっている。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的人気がある既存住宅地域で、近隣周辺にはアパート等はあるが、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、供給物件不足から高水準の取引が増えている市場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	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 -2							交通 0.0	交通 -2.0			
	公示価格 335,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.1]	[100.0] 100	352,000		環境 0.0	環境 -3.0		行政 0.0	
								画地 0.0	行政 0.0		その他 0.0	
								行政 0.0				
								その他 0.0				
(9) 指定からの検討	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	国立 (都) -4							交通 0.0	交通 0.0			
	前年指定基準地の価格	[102.8] 100	100 [105.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	352,000		環境 0.0	環境 0.0		行政 0.0	
	360,000 円/㎡							画地 +5.0	行政 0.0		その他 0.0	
								行政 0.0				
								その他 0.0				
(10) 対象基準地の検討	① -1 対象基準地の検討			③ 価格変動状況	[一般的要因] 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] 国立駅南側の徒歩圏内の住宅地で、既成市街地のため供給は限られており、近隣周辺でも比較的人気や競争力がある。							
	前年標準価格 338,000 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。							
	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/㎡											
	②変動率	年間 +3.6 %	半年間 %									