

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
国立(都)-4	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 大川 好昭 印
鑑定評価額	42,100,000 円		1㎡当たりの価格	360,000 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2日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	285,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月16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		国立市東三丁目1 2 番 2 9				②地積 (㎡)		117 ()	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) (特別用途地区) (60, 100)	
	1:2	住宅 W2		一般住宅のほかにアパートが見られる住宅地域		南5.5m市道	水道、ガス、下水	国立 1.2km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 80 m、南 20 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 8 m、奥行 約 15 m、規模 120 ㎡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 南東方1.2km		法令規制	1 低専 高度(1種) (特別用途地区) (60, 100) 準防
	⑤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 +5.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 360,000 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		同一需給圏は国立市中心部、国立駅勢圏の低層住宅地域。需要者は市内の居住目的の個人のほか広範からの転入が見られる。環境良好な既存の住宅地域のため新規の宅地供給は少ないが、分割や買換えに見合い需給関係は概ね安定している。土地 1 2 0 ㎡で 4 千万円台半ば、戸建住宅では規模等の個性から総額に価格幅がある。									
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する。取引は自己使用目的が中心であり、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、本年公示価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	国立-11	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
	公示価格	358,000 円/㎡	[100.6] / 100	100 [105.0]	100 [/]	[105.0] / 100	360,000		交通 0.0		交通 0.0
(9) 指定基準地の検討	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	環境 0.0	地域要因	環境 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			画地 +5.0		行政 0.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討				③価格変動要因	④一般的な要因					
	■ 継続 □ 新規					国立市は都心西郊の住宅都市で、人口はほぼ横ばい、高齢化率は上昇している。不動産全般に影響する変動要因は特にない。					
	前年標準価格 356,000 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。					
	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					個別的要因					
	■ 代表標準地 □ 標準地					個別的要因に変動はない。					
	標準地番号 国立-11										
	公示価格 358,000 円/㎡										
	②変動率	年間 +1.1 %	半年間 +0.6 %								