

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
鑑定評価額	43,300,000 円	1㎡当たりの価格	370,000 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]	290,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		国立市東三丁目 1 2 番 2 9				地積 (㎡)	117 ()	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	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		(その他) 特別用途地区 (60, 100)				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 80 m、南 20 m、北 0 m				標準的使用	低層住宅地						
	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										
	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		
	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 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 370,000 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。需要者は市内及び首都圏広範の居住目的の個人。住環境良好な選好度の高い地域で需要は根強く、既存の住宅地域のため新規の宅地供給は少ない。細分化された土地 1 2 0 ㎡程度の新築戸建住宅で総額 6 ～ 7 千万円が取引の中心となっている。												
(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。周辺にはアパートも見られるが取引は自己使用目的が中心である。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) 公示価格とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 国立-11		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	地域要因	街路 0.0	
	公示価格 365,000 円/㎡		[101.5] 100	100 [105.0]	100 [/]	[105.0] 100	370,000		街路 0.0	交通 0.0		環境 0.0	行政 0.0
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号		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	地域要因	街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路 0.0	交通 0.0		環境 0.0	行政 0.0
(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 360,000 円/㎡				価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 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はない。							
	-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 国立-11 公示価格 365,000 円/㎡					[地域要因] 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。							
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +2.8 % 半年間 +1.4 %												