

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)-5	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 大川 好昭
鑑定評価額	65,500,000 円		1㎡当たりの価格	250,000 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	200,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4年6月20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		国立市大字谷保字中峯下6906番1外				②地積 (㎡) (262)		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 住居 (60, 300) 準防高度(3種) (その他) (67, 267)		
	1:2	共同住宅兼倉庫 R C 4F1B	一般住宅、アパート、店舗等が混在する地域		西12m市道	水道、ガス、下水	矢川 180m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 30 m、南 120 m、北 120 m		②標準的使用		3 階建程度の共同住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 23.5 m、規模		260 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 2 m市道		交通施設	矢川駅 南方180m	法令規制	1 住居 高度(3種) (67, 267) 準防
	⑤地域要因の将来予測		地域要因に特に変動はなく、住宅や店舗等が混在する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	3 階建程度の共同住宅地					(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 250,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 138,000 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	同一需給圏は国立市及び周辺市域、路線沿いの商住混在地域や店舗住宅併用地域。需要者は居住・賃貸・営業目的の個人や事業者等。街路条件等の類似する宅地供給は限られるが、市場規模に見合い需給は概ね均衡している。取引量が少なく規模も様々であるため、総額による価格帯は把握されない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は賃貸物件も見られ賃貸市場は概ね安定しているが、賃料水準が地価水準に見合わないため収益価格は低位に試算された。市場の実態を反映し説得力に優る比準価格を採用し、市場価格との関連性が低い収益価格は参考止め、周辺公示地及び指定基準地との価格検討を踏まえ、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 標準地番号 国立-8		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	⑧地域要因	街路 -4.0
	公示価格 204,000 円/㎡		[100.9] 100	100 [102.0]	100 [80.4]	[100.0] 100	251,000		交通 0.0		交通 -7.0
(9) 指定からの検討基準地	①指定基準地番号 国立(都)-4		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	⑧地域要因	環境 -1.0
	前年指定基準地の価格 360,000 円/㎡		[102.8] 100	100 [105.0]	100 [140.6]	[100.0] 100	251,000		画地 +2.0		行政 -9.0
									行政 0.0		その他 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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 244,000 円/㎡				③ 価格変動要因	[一般的要因] 国立市は都心西郊の住宅都市で、人口は横ばい、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。					
	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] 準幹線道路沿いの住宅店舗混在地域としての環境を維持している。地域要因に特に変動はない。					
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 +2.5 % 半年間 %										