

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)-6	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 郡 彪
鑑定評価額	26,600,000 円		1㎡当たりの価格	203,000 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	160,000 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	国立市大字谷保字栗原5864番5外				地積(㎡)	131	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(40,80)高度(1種) (その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西30m、南50m、北0m		標準的使用	戸建住宅地									
(3) 最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約13m、規模130㎡程度、形状長方形		地域的要因の比較	谷保駅西方700m									
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	交通施設	法令規制	1低専(40,80)高度(1種)							
	地域要因の将来予測	格別の変動要因はなく、当面住宅地域としての現状を維持するものと予測する。												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	203,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+5.0							
	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JR南武線や京王線沿線等の周辺市町村を含む住宅地域。需要者の中心はある程度地縁性のある勤労世帯が一般的で、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。近隣地域は甲州街道の南側背後に小規模開発された造成時期の古い住宅地域で、一般的な小規模建売住宅は5千万円程度のものが中心となっているが、供給量は少ない。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は谷保駅から徒歩圏内の市内中心街からはずれた住宅地域で、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との検討や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、不安定な市場動向も考慮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) 公示価格とした	代表標準地	標準地	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	-2.0
	公示価格	204,000 円/㎡	[100.6] 100	100 [102.0]	100 [103.9]	[105.0] 100	203,000	内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	+1.0
(9) 指定からの検討	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	360,000 円/㎡	[102.8] 100	100 [105.0]	100 [178.2]	[105.0] 100	208,000	内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	-2.0
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	200,000 円/㎡		価格変動要因の	[要因]	一般的な					
	-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					
	変動率	年間	+1.5%	半年間	%	個別的要因								