

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)5-1	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 大川 好昭
鑑定評価額	79,400,000 円		1㎡当たりの価格	395,000 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	310,000 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		国上市富士見台二丁目2番2				②地積 (㎡)	201 ()	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		近商 (80, 400) 防火 (その他) (100, 400)	
	1:1.5	店舗兼共同住宅 R C 4		店舗兼共同住宅等が見られる商業地域		東16m都道	水道、ガス、下水	谷保 500m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 20 m、南 70 m、北 10 m				②標準的使用		中層店舗共同住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行 約 17 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 6 m都道		交通施設	谷保駅 北方500m		法令規制 近商 (100, 400) 防火
	⑤地域要因の将来予測		地域要因に特に変動はなく、店舗共同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	中層店舗共同住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 408,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 263,000 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	同一需給圏は市内及び周辺市域の近隣商業地域や路線商業地域。需要者は営業目的の個人・法人事業者や開発業者等。商況は劣るもののマンション併用地としての需要が見込め、市場規模に見合い需給関係はほぼ安定している。規模等の個別性より総額による価格帯は形成されない。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺に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ず収益価格は低位で市場価格との関連性は低い。市場の実態を反映し実証的に説得力に優る比準価格を重視し、収益価格を関連付け、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) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 国立5-2		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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +2.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 427,000 円/㎡		$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[109.1]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	397,000				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号 昭島(都)5-3		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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +8.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 432,000 円/㎡		$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.2]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	395,000				
(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 385,000 円/㎡				③価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 国上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/㎡					[地域要因] 店舗やマンションが建ち並ぶ商業地域としての商況・環境を維持している。地域要因に特に変動はない。					
	②変動率 年間 +2.6 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					