

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都不動産鑑定事務所
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	28,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	218,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 3日	(6)路線価	[令和 6年 1月]	170,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 6年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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 5 8 6 4 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)		
	1:1.5	住宅 W2	小規模の一般住宅が 多い傾斜のある住宅 地域		南6m市道		水道、 ガス、 下水	谷保 700m		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 50 m、北 0 m					標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 13 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない		街 路	基準方位北、6 m 市道	交通 施設	谷保駅 西方700m		法令 規制	1 低専 高度(1種) (40, 80)	
	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。										
(3)	最も有効使用の判定		戸建住宅地					(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 218,000 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 J R 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務世帯が一般的で、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、南武線北側地区が上昇するとともに、南部地域でも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既存の住宅地域であり、単価的には割安になりやすいが、小規模住宅地の地価水準は上昇傾向にある。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は谷保駅から徒歩圏内の市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、高水準の取引が増えている市場動向も反映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 規 準 価 格 と した 価 格	代表標準地 標準地番号 国立-8	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 -2.0 交通 +1.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 212,000 円/㎡		[101.8] 100	100 [102.0]	100 [101.9]	[105.0] 100	218,000					
(9) 指 定 基 準 地 か ら の 検 討	指定基準地番号 国立(都)-4		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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 0.0 交通 -2.0 環境 +85.0 行政 +1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 388,000 円/㎡		[107.7] 100	100 [105.0]	100 [183.1]	[105.0] 100	228,000					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 210,000 円/㎡			価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的 要 因] 国立市内は中心街の住宅価格の高騰化とともに、南武線南側の南部地域でも上昇傾向が強まっている。							
	-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] 甲州街道の南側に小規模開発された分譲住宅地域で、徐々に 建て替えや細分化が進み、取引価格も上昇傾向にある。							
	変動率 年間 +3.8 % 半年間 %				[個別的 要 因] 対象地の個別的要因や競争力に変動はない。							