

鑑 定 評 価 書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 5日提出
国立(都)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東郷不動産鑑定株式会社
国立(都)5-1	東京都	多摩第 5	氏名	不動産鑑定士 木保 美晴
鑑定評価額	88,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	438,000 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] 路線価又は倍率	330,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 21 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		国立市富士見台二丁目 2 番 2				地積 (㎡)	201 ()	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		近商 (80, 400) 防火		
	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		(その他) (100, 400)		
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 0 m、南 70 m、北 10 m				標準的使用	中層店舗共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行 約 17.5 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	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		
	地域要因の将来予測		店舗共同住宅を中心とする既存の商業地域であり、当面は現況で推移することが想定される。									
(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 438,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 223,000 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隣接市の近隣型の商業地域で、繁華性はやや低く、店舗需要が減少するなかで、共同住宅等の住宅需要が見込まれる。商業地域としての商圏は狭く、背後の住宅地の居住者や駅利用者を中心となる。主たる需要者は物販や飲食等の事業者のほかに、開発や転売を目的とした不動産業者等である。価格は規模や用途、需要主体により大幅に異なり、また、取引も少なく、中心となる価格帯は見い出せない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は信頼性の高い取引事例から求めており、市場性を的確に反映している。一方、近隣地域は駅徒歩 1 0 分以内に位置し、店舗や共同住宅等の賃貸による事業性も認められるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は地域の価格水準の下限値に相当する。よって、比準価格を重視し収益価格を比較考量し、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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 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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 国立5-2	公示価格 453,000 円/㎡	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [107.1]	[100.0] 100	437,000					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	昭島(都)5-3	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +5.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	445,000 円/㎡	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100	438,000					
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 414,000 円/㎡			価格変動要因の	[一般的要因] 学園都市として住宅需要が堅調であり、商業地は市内居住者のための日用品関係の店舗や飲食店が多く、地価は上昇基調が続いている。							
	-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				[地域要因] 谷保駅北側に広がる普通商業地域であり、稀少性により市場競争力に優れる。繁華性は低いものの、地価は上昇率が高い。							
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +5.8 % 半年間 %											