

鑑 定 評 価 書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 4日提出
国立(都)-3 宅地-1

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)-3	東京都	多摩第 5	氏名	不動産鑑定士 郡 彪
鑑定評価額	64,700,000 円		1㎡当たりの価格	390,000 円/㎡

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	295,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 24 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		国立市西二丁目 2 8 番 2 8				地積 (㎡)	166 ()	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 (50, 100) 準防 高度(1種)		
	1:2	住宅 W2		中小規模一般住宅及 びアパートも存する 住宅地域		北5.5m市道	水道、 ガス、 下水	国立 1.2km	(その他) (60, 100)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 100 m、南 30 m、北 50 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 18 m、規模				165 ㎡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、5 . 5 m市道	交通 施設	国立駅 南西方1.2km	法令 規制	1 低専 高度(1種) (60, 100) 準防		
	地域要因の 将来予測	住宅地域として熟成しており、地域内に格別の変動要因はなく、当面現状を維持するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(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				390,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格				119,000 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 J R 中央線沿線等の周辺市町村を含む人気や知名度がある住宅地域。需要者の中心はある程度地縁性のある勤労世帯が中心であるが、総額がかさむ物件もあり、外部からの転入需要も混在する。市内の住宅市場はかなり高水準の取引が目立つようになっており、一般的な住宅需用者の水準とは乖離が生じている。近隣地域は既成市街地のため既存の住宅地が徐々に敷地分割される傾向が強く、その過程や段階によって一律の価格帯等は把握できない。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は国立駅徒歩圏内に位置する比較の人気がある既存住宅地域で、近隣周辺にはアパート等も混在するが、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や指定基準地との検討、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た取引市場を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 格 と し た 価 格	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-2	公示価格 354,000 円/㎡	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [93.1]	[100.0] 100	392,000					
(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 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 0.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	
	国立(都)-4 前年指定基準地の価格 388,000 円/㎡	[107.7] 100	100 [105.0]	100 [102.0]	[100.0] 100	390,000						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 368,000 円/㎡			価 格 変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要 因]	中央線沿線は駅に近いマンションや住宅が供給不足で高額物件が多く、徒歩圏なら周辺地域でも高額物件の供給が増える状況にある。						
	-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]	国立駅南側の徒歩圏内の住宅地で、既成市街地のため供給は限られており、近隣周辺も比較の人気や競争力がある。						
	変動率 年間 +6.0 % 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。						