

## 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 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	木原不動産鑑定事務所
国立(都)-5	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 木原 仁
鑑定評価額	72,100,000 円		1㎡当たりの価格	275,000 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 倍率種別	215,000 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			
(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		国立市大字谷保字中峯下 6 9 0 6 番 1 外				地積 (㎡)	262 ( )	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 住居 ( 60, 300 ) 準防高度(3種)			
	1:2	共同住宅兼倉庫 R C 4F1B		一般住宅、アパート、店舗等が混在する地域		西12m市道	水道、ガス、下水	矢川 180m		(その他) ( 67, 267 )			
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 30 m、南 120 m、北 120 m				標準的使用	3 階建程度の共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 23.5 m、規模		260 ㎡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	1 2 m市道	交通施設	矢川駅 南方180m		法令規制 1 住居 高度(3種0m) ( 67, 267 )			
	地域要因の将来予測		地域要因に特段の変動は見られず、共同住宅や店舗等が建ち並ぶ路線沿いの地域として、当面は現状を維持して推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	3 階建程度の共同住宅地						(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 275,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 173,000 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、国立市及び周辺市域における最寄駅徒歩圏の住宅地域や住商混在地域である。主たる需要者は、賃貸住宅等経営目的乃至はその他営業目的の事業者等である。類似性を有した代替競争性の高い宅地の供給は限定的である一方で、最寄駅への接近性に優れた共同住宅等適地に対する需要は希少性等の観点から旺盛である。取引量が少なく取引における画地規模も多様であるため、市場取引における総額面での中心価格帯の把握は困難である。												
(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、規範性の高い複数の事例から求めており、市場の実態を反映した実証的で説得力に優る試算価格が求められた。一方、収益価格は、周辺に賃貸共同住宅も多く見られ、賃貸市場に於ける需給バランスは概ね均衡しているものの、住宅用途の賃料水準が地価水準に見合わないため、相対的に低位に試算された。以上より、比準価格を標準とし、収益価格は参考に止め、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) 公示価格とした	代表標準地 標準地 標準地番号 国立-8		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -4.0		
	公示価格 212,000 円/㎡		[ 101.2 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 78.8 ]	[ 100.0 ] 100	272,000		交通 0.0		交通 -7.0		
(9) 指定からの検討	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	環境 0.0	地域要因	環境 -3.0		
	前年指定基準地の価格		[ 107.7 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 152.6 ]	[ 100.0 ] 100	274,000		画地 0.0		行政 -9.0		
	388,000 円/㎡								行政 0.0		行政 -8.0		
									その他 0.0		その他 0.0		
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格変動要因の形成要因	[ 一般的要因 ]	国立市は都心西郊の住宅都市である。人口は概ね横ばいで、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。							
	前年標準価格 258,000 円/㎡					[ 地域要因 ]	最寄駅に近い準幹線道路沿いの住商混在地域としての標準的な環境を維持している。地域要因に特段の変動は見られない。						
	-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						[ 個別的要因 ]	個別的要因に変動は見られない。					
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡												
	変動率	年間 +6.6 %	半年間 %										