

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)-2	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 木俣 美晴
鑑定評価額	58,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	442,000 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]	350,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(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		国立市中一丁目13番109				地積 (㎡)	132 ()	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)					
	1:2.5	住宅 W2	一般住宅のほかにも共 同住宅もある住宅地 域	西5.5m市道	水道、 ガス、 下水	国立 900m	(その他) (60, 100)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 0 m、西 20 m、南 20 m、北 20 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 7.5 m、奥行 約 18.0 m、規模				130 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	基準方位北、5 . 5 m市道	交通 施設	国立駅 南西方900m	法令 規制	1低専 (60, 100) 準防 高度(1種)			
	地域要因の 将来予測	戸建住宅、アパート等を中心とする住宅地域として当面は現状を維持するものと予測する。										
(3)	最も有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地 の個別的要 因	方位 +2.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		442,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		155,000 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うち、低層一般住宅が標準的使用と認められる住宅地域である。主たる需要者は圏内居住者や圏内勤務者等の一次取得とともに、圏外から転入する富裕層も見られる。JR中央線沿線の駅徒歩圏の住宅地は人気が高いものの、既存の住宅地域のために供給物件に限られる。市場の中心価格帯は120㎡程度の土地で3,000万円台後半から4,000万円台半ば、戸建住宅の新築物件が5,000万円台である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	単身者や都心への通勤者等のための共同住宅も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。不動産の取引は実需に基づく自用目的が市場の中心となり、比準価格は信頼性の高い取引事例から求めており、現実の不動産市場を反映している。よって、比準価格を標準に収益価格は参考に留め、公示価格を標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 標準地番号 国立-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 の規準価格 (円/㎡)	内 訳 標準 化補 正	街路 0.0	地域 要因	街路 0.0		
	公示価格 530,000 円/㎡	[104.0] 100	100 [102.0]	100 [124.8]	[102.0] 100	442,000		交通 0.0		交通 +4.0		
(9)指定からの 基準地 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 +20.0		
	前年指定基準地の価格 388,000 円/㎡	[107.7] 100	100 [105.0]	100 [92.1]	[102.0] 100	441,000		画地 +2.0		行政 0.0		
(10)対象基準地 の前か	-1 対象基準地の検討 継続 新規		価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	国立市は学園都市として、ファミリー世帯からの住宅需要が底堅い。市全体の住宅地の価格は上昇基調が続いている。							
	前年標準価格 410,000 円/㎡				[地 域 要 因]	国立駅から徒歩距離圏に位置する既存の住宅地域である。市場では物件の供給が限られ、土地は価格水準が高い。						
	-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 +7.8 %	半年間 %									