

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7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	土地人不動産鑑定
国立(都)-3	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 北川 雅史
鑑定評価額	70,600,000 円		1㎡当たりの価格	425,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	310,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7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	一般住宅やアパートを中心とした住宅地域として成熟しており、特段の要因変化は見られないため、現状を維持すると 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		425,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		122,000 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、ＪＲ中央線沿線の国立市や国分寺市を中心とする住宅地域である。需要者の中心は、同地域に地縁的選 好性を有する３０代から４０代の一次所得者が多い。特に国立駅周辺は文教地区に指定され、居住環境が良好なことか ら需要が高い。なかでも西エリアでは世帯数増加が著しい。一方、供給は相続等を契機に土地を細分化して分譲する事 例はあるものの、その数は限られる。このため、高値で取引されるケースも見られ、中心価格帯の把握が困難である。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	自己の居住を目的とした取引が主であり、同一需給圏内の類似地域において、多数の信頼性のある取引事例を収集でき た。アパートは地主の節税等を目的とする場合が多く、土地取得を前提とした収益性は乏しく、価格との関連性は低い 。主たる需要者は居住を目的とする個人であり、市場で成立した実証的な価格を重視する。従って、比準価格を重視し 、収益価格を参考に、周辺の地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示規 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	地 域 要 因	街路 0.0
	標準地番号	国立-2							環境 0.0	交通 -2.0		
	公示価格		[103.5] 100	100 [100.0]	100 [90.2]	[100.0] 100	421,000		画地 0.0	行政 0.0		行政 0.0
		367,000 円/㎡							行政 0.0	その他 0.0		その他 0.0
(9) 指定 基準 地 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	地 域 要 因	街路 0.0
	国立(都)-4								環境 0.0	交通 0.0		環境 0.0
	前年指定基準地の価格		[106.9] 100	100 [105.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	426,000		画地 +5.0	行政 0.0		行政 0.0
		418,000 円/㎡							行政 0.0	その他 0.0		その他 0.0
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 要 因	国立駅を最寄りとする地域は供給が限られ高価格帯で推移し ている。一方、南武線沿線地域では需要の増加により地価は 上昇している。						
	継続 新規				地 域 要 因	国立駅から徒歩圏内の成熟した住宅地域である。地域要因に 特段の変動は見られない。一般的要因の影響により地価は上 昇している。						
	前年標準価格 390,000 円/㎡				個別的 要 因	個別的要因に変動はない。						
	-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											
	代表標準地 標準地											
	標準地番号											
	公示価格 円/㎡											
	変動率	年間	+9.0 %	半年間	%							