

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	天地人不動産鑑定
国立(都)-6	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 北川 雅史
鑑定評価額	31,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	240,000 円/m ²	

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]	175,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等					国立市大字谷保字栗原5 8 6 4 番5 外		地積 (㎡)	131 ()	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 (40, 80) 高度(1種)				
	1:1.5	住宅 W2		小規模の一般住宅が 多い傾斜のある住宅 地域		南6m市道	水道、 ガス、 下水	谷保 700m			(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 50 m、北 0 m					標準的使用 低層住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 13 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、6 m 市道	交通 施設	谷保駅 西方700m		法令 規制	1 低専 高度(1種) (40, 80)			
	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を形成しており、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	+5.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		240,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格		/ 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中央線及び南武線沿線の国立市とその周辺市町村を中心とする住宅地域である。需要者の中心は、同地域に居住する３０代から４０代の一次所得者が多いが、他の地域からの転入者も見られる。需給はともに底堅く推移しており、国立市内においては、特に谷保エリアでは世帯数の増加が著しく、地価は上昇している。中心となる価格帯は、土地は１２０㎡程度で３，０００万円前後、新築戸建住宅は５，０００万円前後である。														
(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。これにより、規範性の高い比準価格を試算することができた。一方、画地規模の観点から投資採算性を有する賃貸事業を想定することは困難であり、収益還元法は適用しなかった。従って、比準価格を採用し、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 準 と した 価 格	代表標準地 標準地 番号	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 +1.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 220,000 円/㎡		[103.5] 100		100 [102.0]	100 [99.0]	[105.0] 100	237,000		標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 +1.0 0.0 0.0 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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 -2.0 +85.0 +1.0 0.0
	前年指定基準地の価格 418,000 円/㎡		[106.9] 100		100 [105.0]	100 [181.3]	[105.0] 100	246,000		標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 -2.0 +85.0 +1.0 0.0
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 218,000 円/㎡					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。							
	-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]	谷保駅から徒歩圏内の住宅地域である。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。						
	変動率 年間 +10.1 % 半年間 %								[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。					