別記様式第６

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)5-1　　宅地-1

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)5-1	東京都	多摩第５	氏名	不動産鑑定士　　木俣　美晴

鑑定評価額	94,900,000 円	１㎡当たりの価格	472,000 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　2日	(6)路線価	[令和　7 年 1月]	350,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　7年　6月 23日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	国立市富士見台二丁目２番２			②地積(㎡)	201 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80, 400) 防火
	1:1.5	店舗兼共同住宅 ＲＣ4	店舗兼共同住宅等が見られる商業地域	東16m都道	水道、ガス、下水	谷保 500m	(その他) (100, 400)

(2)近隣地域	①範囲	東　0　m、西　0　m、南　70　m、北　10　m			②標準的使用	中層店舗共同住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　12.0　m、奥行 約　17.5　m、規模　200　㎡程度、形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１６m都道	交通施設	谷保駅 北方500m	法令規制	近商 (100, 400) 防火
	⑤地域要因の将来予測	店舗共同住宅を中心とする既存の商業地域であり、当面は現況で推移することが想定される。					

(3) 最有効使用の判定	中層店舗共同住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　472,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　334,000 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近隣型の商業地域で、繁華性はやや低く、店舗需要が減少するなかで、共同住宅等の住宅需要が見込まれる。商業地域としての商圏は狭く、背後の住宅地の居住者や駅利用者が中心となる。主たる需要者は物販や飲食等の事業者のほかに、開発や転売を目的とした不動産業者等である。価格は規模や用途、需要主体により大幅に異なり、また、取引も少なく、中心となる価格帯は見い出せない状況である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は信頼性の高い取引事例から求めており、市場性を的確に反映している。一方、近隣地域は駅徒歩１０分以内に位置し、店舗や共同住宅等の賃貸による事業性も認められるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は地域の価格水準の下限値に相当する。よって、比準価格を重視し収益価格を比較考量し、公示価格を規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)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 国立5-2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦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
	公示価格 475,000 円/㎡	[104.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [105.1]	[100.0] / 100	471,000	地域要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 昭島(都)5-3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦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
	前年指定基準地の価格 460,000 円/㎡	[103.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.8]	[100.0] / 100	471,000	地域要因	街路 +5.0 交通 0.0 環境 -4.0 行政 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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格 438,000 円/㎡ ①-2 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/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 学園都市として住宅需要が堅調であり、商業地は市内居住者のための日用品関係の店舗や飲食店が多く、地価は上昇基調が続いている。
	②変動率　年間 +7.8 %　半年間 %		[地域要因] 谷保駅北側に広がる普通商業地域であり、稀少性により市場競争力に優れる。繁華性は低いものの、地価は上昇率が高い。
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。