

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)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	多摩総合不動産鑑定有限会社
国立(都)5-2	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 大和田 公一
鑑定評価額	363,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,470,000 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	1,120,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月20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		国立市東一丁目 6 番 1 9 外				地積 (㎡)	247 ()	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		商業 (80, 600) 防火		
	1:3	店舗、事務所兼住宅 R C 4F1B	中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域		西44m都道	水道、ガス、下水	国立 200m		(その他) 特別用途地区 (100, 577)		
(2) 近隣地域	範囲	東 25 m、西 0 m、南 25 m、北 25 m					標準的使用	中層店舗事務所地			
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 24 m、規模			240 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	4 4 m都道	交通施設	国立駅200m	法令規制	商業 (100, 577) 防火 特別用途地区	
	地域要因の将来予測	国立駅はnonowa国立SOUTHが2024年春にオープンするなど駅前整備による商業性の向上がみられる。近隣地域には特段の変化はないが、今後も駅前商業地の一角として安定的に推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所地						(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 1,560,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 1,070,000 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、国立市及びその近隣市内における駅前の商業地域である。需要者は、店舗経営目的の事業法人、マンション開発業者のほか立地等の条件次第では投資法人も見込まれる。国立駅前の整備により商業性の向上がみられるなか不動産投資に対する需要は堅調であり、駅前商業地の地価は上昇している。市場の中心となる価格帯は、土地の個性や取引件数の少なさから把握し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は繁華性の高い駅前商業地より規範性の認められる事例を採用し試算したもので、市場の実態を反映しており実証的である。収益価格は賃料水準・還元利回り等について十分に検討のうえ試算したが、収益性・投資採算性に基づく賃貸市場の成熟度合いが必ずしも高いとは言えない地域であるためやや低めに求められた。本件では実証性に優る比準価格を中心に、収益価格を関連づけ、代表標準地との検討をふまえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示標準価格とした	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 国立5-1										
	公示価格 1,400,000 円/㎡	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	1,470,000					
(9) 指定からの検討	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	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象標準地の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格変動要因の形成状況	一般的要因 [] 低金利、資材・人件費の上昇等を背景に市内の不動産価格は上昇している。						
	前年標準価格 円/㎡				地域要因 [] 地域要因の変動は見られない。駅に近い立地の稀少性から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				個別的要因 [] 個別的要因の変動は特にない。						
	代表標準地 標準地 標準地番号 国立5-1 公示価格 1,400,000 円/㎡										
	変動率	年間 %	半年間 +5.0 %								