別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 8 年地価調査）

令和　8年　7月　3日提出
国立(都)-2　　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)-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	69,400,000 円	１㎡当たりの価格	526,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　8年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　8年　7月　2日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	410,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 24日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	国立市中一丁目１３番１０９			②地積 (㎡)	132 ( )	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	１低専 (50, 100) 準防 高度(1種) (その他) (60, 100)
	1:2.5	住宅 W2	一般住宅のほかに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	

(2)近隣地域	①範囲	東　0　m、西　20　m、南　20　m、北　20　m	②標準的使用	低層住宅地
	③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		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、５．５m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)
⑤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　526,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　190,000 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が限られる。市場の中心価格帯は１２０㎡程度の土地で５，０００万円台から６，０００万円台、戸建住宅の新築物件が７，０００万円台から９，０００万円台である。
(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-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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 603,000 円/㎡	[104.3]/100	100/[102.0]	100/[119.6]	[102.0]/100	526,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 +4.0 環境 +15.0 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 国立(都)-4	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 447,000 円/㎡	[108.3]/100	100/[105.0]	100/[90.2]	[102.0]/100	521,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 -2.0 環境 -8.0 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 482,000 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/㎡ ②変動率 年間 +9.1 % 半年間 %	③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。 [地域要因] 国立駅南口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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。