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)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	木原不動産鑑定事務所
国立(都)-4	東京都	多摩第５	氏名	不動産鑑定士 木原 仁

鑑定評価額	56,600,000 円	１㎡当たりの価格	484,000 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]	370,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格		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	国立市東三丁目１２番２９				②地積 (㎡)	117 ( )	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)
1:2	住宅 W2	一般住宅のほかにアパートが見られる住宅地域	南5.5m市道	水道、ガス、下水	国立 1.2km		(その他) 特別用途地区 (60, 100)

(2) 近隣地域

①範囲	東 50 m、西 80 m、南 20 m、北 0 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 8 m、奥行 約 15 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特に無し。	街路	基準方位：北、５．５m市道	交通施設	国立駅 南東方1.2km	法令規制	１低専 高度(1種) 特別用途地区 (60, 100)
⑤地域要因の将来予測	相続等を起因とする画地の細分化傾向は見られるものの、地域要因に特段の変動は認められず、学園都市としての特性を具備した低層戸建住宅を中心とする住宅地域として、熟成度を深めてゆくものと予測する。							

(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 +5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	484,000 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国立駅勢圏の低層住宅地域。需要者は、市内在住者の他、周辺市を含むより広域的エリアにおける自用目的の個人が中心。居住環境良好な学園都市として子育て世代を中心に選好度の高い地域であり、需要は旺盛であるが、既成住宅地域のため新規の宅地供給は相対的に少ない。宅地の細分化傾向や希少性による取引単価の上振れも見られる中、地積１２０㎡程度の新築戸建住宅で総額６千万円台～８千万円前後が取引の中心価格帯となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地は、主として居住快適性や生活利便性の如何が重視される低層住宅地域に存する。周辺には賃貸共同住宅も見られるが、土地取引は自己居住目的の戸建住宅地としての取引が中心である。元本価格に比し住宅用途の賃料水準は相対的に低位であるため、経済的合理性の観点から収益価格は非適用とした。よって、市場における取引の実態を反映した実証的で信頼性の高い比準価格を採用し、本年公示価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公示価格を規準とした価格

①■代表標準地 □標準地 標準地番号	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	
国立-11							街路	0.0	街路	0.0
公示価格	[104.3]	100	100	[105.0]			交通	0.0	交通	0.0
464,000 円/㎡	100	[105.0]	[/]	100	484,000		環境	0.0	環境	0.0
							画地	+5.0	行政	0.0
							行政	0.0	その他	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	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	
							街路		街路	
前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			交通		交通	
円/㎡	100	[ ]	[ ]	100			環境		環境	
							画地		行政	
							行政		その他	
							その他			

(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 447,000 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 国立-11
公示価格 464,000 円/㎡

②変動率 年間 +8.3 % 半年間 +4.3 %

③ 価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 国立市は都心西郊の住宅都市。人口はほぼ横這いで推移、高齢化率は上昇基調である。不動産全般に影響する変動要因は特段見られない。

[地域要因] 学園都市としての特性を有する低層住宅地域として標準的な環境を維持している。地域要因に特段の変動は見られない。

[個別的要因] 個別的要因に特段の変動は見られない。