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)-5　　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)-5	東京都	多摩第５	氏名	不動産鑑定士　　木原　仁

鑑定評価額	83,100,000 円	１㎡当たりの価格	317,000 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]	245,000 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	国立市大字谷保字中峯下６９０６番１外			②地積(㎡)	262 ( )	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住居 (60, 300) 準防 高度(3種)
	1:2	共同住宅兼倉庫 ＲＣ4F1B	一般住宅、アパート、店舗等が混在する地域	西12m市道	水道、ガス、下水	矢川 180m	(その他) (67, 267)

(2)近隣地域	①範囲	東　0　m、西　30　m、南　120　m、北　120　m	②標準的使用	３階建程度の共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約　11 m、奥行 約　23.5 m、規模　260 ㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	１２m市道	交通施設	矢川駅 南方180m	法令規制	１住居 高度(3種0m) (67, 267)
	⑤地域要因の将来予測	中長期的には、ＪＲ南武線の連続立体交差事業やＪＲ「矢川」駅南口の整備事業等が計画されているが、当面は地域要因に特段の変動は見られず、現状を維持して推移するものと予測する。							

(3) 最有効使用の判定	３階建程度の共同住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	317,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	140,000 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、国立市及び周辺市域における最寄駅徒歩圏の住宅地域や住商混在地域等である。主たる需要者は、中長期的な地域環境の向上を見込んだ各種事業者等である。代替競争性の高い宅地の供給は限定的である一方で、最寄駅への接近性に優れた住宅用途と事業用途の併用可能な宅地に対する需要は堅調であり、取引における価格水準は上振れする可能性を有している。取引件数が少なく画地規模も多様な為、市場取引における中心価格帯の把握は困難である。
(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、規範性の高い複数の事例から求めており、市場の実態を反映した実証的で説得力に優る試算価格が求められた。一方、収益価格は、周辺に賃貸共同住宅も多く見られ、賃貸市場に於ける需給バランスは概ね均衡しているものの、住宅用途の賃料水準が元本価格に見合わないため、相対的に低位に試算された。以上より、比準価格を標準とし、収益価格は参考に止め、周辺公示地及び指定基準地との価格検討を踏まえ、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　国立-8 公示価格　233,000 円/㎡	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	
		[103.0]/100	100/[100.0]	100/[75.6]	[100.0]/100	317,000		街路	0.0	街路	-4.0
								交通	0.0	交通	-7.0
								環境	0.0	環境	-7.0
								画地	0.0	行政	-9.0
								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　国立(都)-4 前年指定基準地の価格　447,000 円/㎡	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	
		[108.3]/100	100/[100.0]	100/[152.5]	[100.0]/100	317,000		街路	0.0	街路	-3.0
								交通	0.0	交通	-11.0
								環境	0.0	環境	+92.0
								画地	0.0	行政	-8.0
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(10)対象基準地の前年からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　294,000 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　+7.8 %　半年間　%	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であり、人口は概ね横ばいで推移、高齢化率は上昇している。不動産全般に影響する変動要因は特にない。
			[地域要因]	最寄駅に近い準幹線道路沿い住商混在地域としての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]	個別的要因に変動は見られない。