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)5-1　　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	105,000,000 円	１㎡当たりの価格	521,000 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]	390,000 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	521,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	447,000 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 公示価格　517,000 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：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 +2.0／環境 +2.0／行政 0.0／その他 0.0
		[104.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [104.0]	[100.0] / 100	521,000			

(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 昭島(都)5-3 前年指定基準地の価格　475,000 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：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 +5.0／交通 0.0／環境 -11.0／行政 0.0／その他 0.0
		[102.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [93.5]	[100.0] / 100	521,000			

(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　472,000 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　+10.4 %　半年間　%	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。
			[地域要因]	谷保駅北側に広がる普通商業地域であり、稀少性等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。