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)5-2　　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	395,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,600,000 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]	1,250,000 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	国立市東一丁目６番１９外			②地積(㎡)	247 ( )	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	商業 (80, 600) 防火
	1:3	店舗、事務所兼住宅 ＲＣ4F1B	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	①範囲	東　25　m、西　0　m、南　25　m、北　25　m	②標準的使用	中層店舗事務所地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：４４m都道　交通施設：国立駅 南方200m　法令規制：商業 (100, 577) 防火 特別用途地区		
	⑤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　1,760,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　1,360,000 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、土地の個別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、前年価格等からの検討をふまえ、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5-1	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 1,560,000 円/㎡	[102.6]/100	100/[100.0]	100/[100.0]	[100.0]/100	1,600,000		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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 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	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 円/㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 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 1,470,000 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5-1 公示価格 1,560,000 円/㎡
	②変動率 年間 +8.8 % 半年間 +2.6 %

③価格形成要因の変動状況		
	[一般的要因]	資材・人件費の高騰などもあり市内の物件価格は上昇しているが、金利上昇を受け、物件の選別化傾向が徐々に見受けられる。
	[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。
	[個別的要因]	個別的要因の変動は特にない。