

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社あおば不動産鑑定
国立(都)-1	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 大川 好昭
鑑定評価額	117,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	505,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 3日	(6)路線価	[令和 5年 1月]	390,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 8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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		国立市東一丁目16番3				地積 (㎡)	231 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		2 中専 (60, 200) 準防 高度(1種)				
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅、共同住宅、 店舗等が混在する 地域		南5.5m市道	水道、 ガス、 下水	国立 450m		(その他) 特別用途地区 (70, 200)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 30 m、南 0 m、北 0 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 13.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 230 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北 5 . 5 m市道	交通 施設	国立駅 南方450m		法令 規制	2 中専 高度(1種) 特別用途地区 (70, 200) 準防		
	地域要因の 将来予測		地域要因に特に変動はなく、住宅や店舗が混在する地域として概ね現状を維持するものと予測する。										
(3)	最も有効使用の判定		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		505,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		254,000 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中心部、ＪＲ中央線国立駅勢圏の低層住宅地域。需要者は市内及び周辺市の居住目的の個人のほかマンション等開発業者も含まれる。居住環境良好な既存の住宅地域で新規宅地供給は少ないが、買い替えや細分化による市場化に見合い需給は概ね均衡している。総額一億円を超える高額取引も見られるが、規模等の個別性から価格帯は把握されない。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	基準地周辺には低層住宅のほか賃貸用の店舗やマンションも混在し賃貸市場は安定しているが、賃料水準と建物建築費との関係から、収益価格は低位に試算され市場価格との関連性は低い。市場の実態を反映し実証的な比準価格を採用し収益価格を参考に止め、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 とした	規格 価格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 国立-1	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	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 0.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0	
		公示価格 470,000 円/㎡	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	[105.0] 100	508,000		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		街路 0.0 交通 -8.0 環境 -13.0 行政 -5.0 その他 0.0	
(9) 指定 からの 基準地 検討		指定基準地番号 国立(都)-4	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	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	地域 要因	街路 0.0 交通 -8.0 環境 -13.0 行政 -5.0 その他 0.0	
		前年指定基準地の価格 370,000 円/㎡	[104.1] 100	100 [105.0]	100 [76.0]	[105.0] 100	507,000		標準 化補 正	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 -8.0 環境 -13.0 行政 -5.0 その他 0.0	
(10) 対象 基準地 の前か	年 標準 価格 等か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 483,000 円/㎡		価 格 形 成 要 因 の 状 況	[一般的 要因]	国立市は都心西郊の住宅都市で、人口はほぼ横ばい、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はない。							
		-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/㎡				[地域 要因]	住宅や店舗が混在する地域としての環境等を維持している。 地域要因に変動はない。						
		変動率 年間 +4.6 % 半年間 %					[個別的 要因]	個別的要因に変動はない。					