別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 5日　提出
国立（都）　－２　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社都市開発評価システム
国立（都）　－2	東京都	多摩第５分科会	氏名	不動産鑑定士　萩原　謙介

鑑定評価額	54,100,000 円	１㎡当たりの価格	410,000 円／㎡

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］路線価又は倍率	340,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					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	国立市中一丁目１３番１０９			②地積（㎡）	132（　　）	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）（その他）（60,100）
	1:2.5	住宅 W２	一般住宅のほかに共同住宅もある住宅地域	西5.5m市道	水道 ガス 下水	国立 900m	

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　20ｍ、南　20ｍ、北　20ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　7.5 ｍ、　奥行　約　18.0 ｍ、　規模　130 ㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北５．５ｍ市道	交通施設	国立駅南西 900m	法令規制	１低専(60,100) 準防 高度（１種）
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、アパート等を中心とする住宅地域であり、駅からも比較的近く、当面は現状のままで推移していくものと予想される。						

(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　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　410,000 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　154,000 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、主にＪＲ中央線沿線の人気や知名度があり投資対象となる地域である。新規供給は限定的である。戸建住宅、共同住宅等が混在しており敷地の細分化が進んでいる。主な需要者は地縁性を有する法人・個人、不動産業者である。駅に比較的近く、住環境も良好で人気が高い。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域一帯は、駅から近い戸建住宅中心の低層住宅地域であり、第一種低層住居専用地域（容積率１００％）であるため、収益還元法は低目に試算された。駅から比較的近く住環境も良好であり自己使用取引が中心である。よって、市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、周辺公示地及び指定基準地との均衡にも留意して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　－3	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +5.0 環境 +21.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 512,000 円／㎡	[102.1]/100	100/[102.0]	100/[127.1]	[102.0]/100	411,000				
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 国立（都）　－ 4	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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -3.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 370,000 円／㎡	[104.9]/100	100/[105.0]	100/[92.2]	[102.0]/100	409,000				

(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　391,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ ウクライナ危機、円安等で日本経済を取り巻く環境は不透明感が強い。地価は、やや回復基調にある。
	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／㎡		［地域要因］ ＪＲ中央線国立駅から徒歩圏の住宅地は人気が高く、需要に対して供給が少ない。住環境良好である。
	②変動率　年間　+4.9 %　半年間　%		［個別的要因］ 方位の優位性以外は標準的な画地であり、市場競争力は普通で個別的要因に大きな変化はない。