別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 7 年地価調査）

令和　7年　7月　2日提出
国分寺(都)-7　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新光不動産研究所
国分寺(都)-7	東京都	多摩第５	氏名	不動産鑑定士　　肥田木　哲志

鑑定評価額	34,800,000 円	１㎡当たりの価格	295,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　7年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　7年　7月　2日	(6)路線価	[令和　7 年 1月]	230,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　7年　6月 24日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	国分寺市戸倉二丁目７番１５			②地積(㎡)	118 ( )	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)
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅が多い市役所通り北側背後の住宅地域	南西4m市道	水道、ガス、下水	恋ヶ窪 600m	(その他) (60, 100)

(2)近隣地域	①範囲	東　10　m、西　15　m、南　10　m、北　70　m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約　10.0　m、奥行 約　12.0　m、規模　120　㎡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４m市道	交通施設	恋ヶ窪駅 南西方600m	法令規制 １低専 高度(1種) (60, 100) 準防
	⑤地域要因の将来予測	国分寺市役所の移転が地域の価格水準に影響を与える可能性がある。						

(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　+4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　295,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　／ 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	同一需給圏は国分寺市郊外部の住宅地域で、特に牽連性が高いのが恋ヶ窪駅徒歩１０分圏内の住宅地域である。需要の中心は第一次取得者層を中心とした子育て世代で、アパートからの住み替えも多い。中心となる価格水準は土地売りで３，０００円台前半、新築住宅で５，０００万円前後である。恋ヶ窪駅より徒歩１０分圏内の地域であり需要は堅調である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は低層階の戸建住宅を中心とした地域で、自己利用目的での不動産取引が支配的な地域である。行政条件は高度利用には不向きで、賃貸経営を想定することは経済合理性に反するため、収益還元法は適用を見送った。以上より、実証的な比準価格を中心に、周辺の地価公示標準地、指定基準地との均衡に留意し、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 国分寺-13	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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +1.0 環境 0.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格 301,000 円/㎡	[101.8] / 100	100 / [104.0]	100 / [104.0]	[104.0] / 100	295,000			
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 国分寺(都)-2	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 -1.0 環境 +27.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 325,000 円/㎡	[110.8] / 100	100 / [102.0]	100 / [127.0]	[104.0] / 100	289,000			

(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　281,000 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　+5.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 物価の上昇が鮮明であり、実質賃金の低下がみられることから、不動産市場への影響が懸念される。 [地域要因] 市役所の移転による地価への影響が懸念されるが、現在のところ大きな影響はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。