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
国分寺(都)-1　　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)-1	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	99,100,000 円	１㎡当たりの価格	403,000 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]	320,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 24日	(5)価格の種類	正常価格		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	国分寺市東元町三丁目２３８２番６「東元町３－３３－４」				②地積 (㎡)	246 ( )	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 (40, 80) 高度(1種)
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南4m市道	水道、ガス、下水	国分寺 700m		(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　25　m、西　25　m、南　25　m、北　0　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　16.0　m、奥行 約　15.0　m、規模　240　㎡程度、形状　正方形						
	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	国分寺駅 南西方700m	法令規制	１低専 高度(1種) (40, 80)
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特に変動はなく、低層住宅を中心とした地域として概ね現状を維持するものと判断した。						

(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　+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	403,000 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ＪＲ中央線国分寺駅より徒歩圏内の住宅地域、特に駅南方の住宅地域である。需要者の中心は比較的資金獲得能力の高い給与所得者層である。既存の既成住宅地であり、宅地供給は限られている。需要は駅徒歩圏内に存することから底堅く、中心的な価格帯は、規模が大きく供給量が少ないため、把握は困難である。国分寺市役所が徒歩圏内に移転しており、住環境は良化している。				
(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、自己利用の不動産が取引の大半を占めており、賃貸経営を想定することは経済合理性にかけるため、収益還元法は適用を見送った。よって、実証的な比準価格を採用し、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	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							
	標準地番号 国分寺-9						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0
	公示価格 450,000 円/㎡	[102.5] / 100	100 / [104.0]	100 / [115.5]	[105.0] / 100	403,000		交通	0.0		交通	+1.0
								環境	0.0		環境	+11.0
								画地	+4.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	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							
	国分寺(都)-2						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	前年指定基準地の価格 360,000 円/㎡	[109.7] / 100	100 / [102.0]	100 / [101.7]	[105.0] / 100	400,000		交通	0.0		交通	-5.0
								環境	0.0		環境	+6.0
								画地	+2.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(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 386,000 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　+4.4 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況		
	[一般的要因]	住宅ローン金利の上昇、建築費の高騰が郊外部を中心に不動産市場に影響を及ぼしつつある。
	[地域要因]	地域内に大きな価格形成要因の変動はなく、低層住宅地域として用途が純化している。
	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。