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)-2　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新光不動産研究所
国分寺(都)-2	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	62,800,000 円	１㎡当たりの価格	395,000 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]	300,000 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	国分寺市本多三丁目１３３番５「本多３－６－３４」				②地積 (㎡)	159 ( )	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)
1:1.5	住宅 W2	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	東4.5m市道	水道、ガス、下水	国分寺 1.2km		

(2) 近隣地域

①範囲	東　20　m、西　0　m、南　70　m、北　50　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　m、奥行 約　15　m、規模　150　㎡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４．５m市道	交通施設	国分寺駅 北方1.2km	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	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　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	395,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	194,000 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ＪＲ中央線沿線各駅の徒歩圏内に存する住宅地域である。主な需要者は比較的資金的余裕のある給与所得者で、市内の住み替えや近隣市からの転入が見られる。区画整然とした地域で敷地規模の細分化が見られるが、市内においては価格水準の高い地域である。中心となる価格帯は土地売りで４，５００万円程度、新築戸建住宅で６，５００万円程度である。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由：近隣地域は戸建住宅を中心とした住宅地域であり、自己利用目的の戸建住宅の取引がほとんどで、行政条件から高度利用も困難であるため、収益価格は低位に求められている。よって、市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格を参考にとどめ、代表標準地との均衡にも考慮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-5	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			⑦内訳		
公示価格 375,000 円/㎡	[105.3]/100	100/[102.0]	100/[100.0]	[102.0]/100	395,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
							交通	0.0		交通	0.0
							環境	0.0		環境	0.0
							画地	+2.0		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		⑦内訳		
前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100		標準化補正	街路	地域要因	街路	
							交通		交通	
							環境		環境	
							画地		行政	
							行政		その他	
							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　360,000 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　国分寺-5
公示価格　375,000 円/㎡

②変動率　年間　+9.7 %　半年間　+5.3 %

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。