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　2日提出
国分寺(都)-3　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	天地人不動産鑑定
国分寺(都)-3	東京都	多摩第５	氏名	不動産鑑定士　　北川　雅史

鑑定評価額	43,200,000 円	１㎡当たりの価格	340,000 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]	260,000 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	国分寺市東恋ケ窪三丁目１２番３８			②地積 (㎡)	127 ( )	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住居 (60, 200) 準防 高度(2種) (その他) (70, 160)
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北西4m道路	水道、ガス、下水	国分寺 1.3km	

(2)近隣地域	①範囲	東　30　m、西　30　m、南　60　m、北　30　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　13　m、規模　127　㎡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道路	交通施設	国分寺駅 北西方1.3km	法令規制	１住居 高度(2種) (70, 160)
⑤地域要因の将来予測	一般住宅やアパートを中心とした住宅地域として成熟しており、特段の要因変化は見られないため、現状を維持すると予測する。							

(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　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　340,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　221,000 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中央線沿線の国分寺市とその周辺市町村を中心とする住宅地域である。需要者の中心は、同地域に居住する３０代から４０代の一次取得者である。他地域からの転入者も見られる。需要は底堅く、供給も安定して推移し、地価は上昇傾向にある。東恋ケ窪は国分寺市内でも世帯数の増加が比較的大きく、住宅需要の底堅さが認められる。市場の中心価格帯は、土地は１２０㎡程度で４，０００万円前後、新築戸建住宅は６，０００万円前後である。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

自己居住を目的とした取引が主であり、同一需給圏内の類似地域で、信頼性の高い多数の取引事例を収集できた。一方、アパート等は地主の節税等を目的とする場合が多く、土地取得前提の収益性は乏しく、価格との関連性は低い。主たる需要者は居住を目的とする個人であり、市場で成立した実証的な価格を重視する。よって、比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、周辺の地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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/㎡)
標準地番号 国分寺-11					
公示価格 324,000 円/㎡	[103.8] / 100	100 / [101.0]	100 / [99.0]	[101.0] / 100	340,000

⑦内訳

標準化補正		地域要因	
街路	0.0	街路	0.0
交通	0.0	交通	-1.0
環境	0.0	環境	0.0
画地	+1.0	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/㎡)
国分寺(都)-2					
前年指定基準地の価格 360,000 円/㎡	[109.7] / 100	100 / [102.0]	100 / [114.6]	[101.0] / 100	341,000

⑦内訳

標準化補正		地域要因	
街路	0.0	街路	+1.0
交通	0.0	交通	+1.0
環境	0.0	環境	+17.0
画地	+2.0	行政	-4.0
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　316,000 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　+7.6 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 物価上昇や建築資材・人件費の高騰、金利上昇局面への移行等を背景に、不動産市場の先行きには不透明感が見られる。

[地域要因] 国分寺駅からやや離れた成熟した住宅地域である。地域要因に特段の変動は見られない。一般的要因の影響により地価は上昇している。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。