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)-6　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東郷不動産鑑定株式会社
国分寺(都)-6	東京都	多摩第５	氏名	不動産鑑定士　　木俣　美晴

鑑定評価額	52,000,000 円	１㎡当たりの価格	329,000 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]	250,000 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	国分寺市西恋ケ窪四丁目２１番３				②地積 (㎡)	158 ( )	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)
	1.5:1	住宅 W2	中小規模の一般住宅を中心とする閑静な住宅地域	南東3.6m市道	水道、ガス、下水	恋ヶ窪 340m		(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　50　m、西　50　m、南　50　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　15.0　m、奥行 約　10.0　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、３．６m市道	交通施設	恋ヶ窪駅 南方340m	法令規制	１低専 (40, 80) 高度(1種)
⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として概ね成熟している。当面は現況で推移するものと予測される。							

(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　+4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	329,000 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及び隣接市のうち、低層一般住宅が標準的使用と認められる住宅地域である。主たる需要者は３０歳代から４０歳代の圏内居住者や圏内勤務者で、圏外からの転入も多い。西武国分寺線沿線の駅徒歩圏住宅地は値頃感から需要が増大し、市場において、１００㎡から１２０㎡の更地で３，０００万円台半ばから４，０００万円台半ば、戸建住宅の新築物件は５，０００万円台から６，０００万円台が需要の中心価格帯となる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	国分寺駅徒歩圏の住宅地域で、単身者や都心への通勤者等のための共同住宅が見られるが、指定容積率が低く、収益を目的とする土地への投資は経済合理性に欠ける。市場の不動産取引は実需に基づく自用目的が中心となり、信頼性の高い取引事例から求めた比準価格は現実の不動産市場を反映している。よって、比準価格を標準にして公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、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	地域要因
	公示価格 315,000 円/㎡	[104.6] / 100	100 / [104.0]	100 / [100.8]	[104.0] / 100	327,000		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	街路 +1.0 交通 -2.0 環境 -3.0 行政 +5.0 その他 0.0

(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 360,000 円/㎡	[109.7] / 100	100 / [102.0]	100 / [123.1]	[104.0] / 100	327,000		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	街路 +2.0 交通 -5.0 環境 +27.0 行政 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 304,000 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 +8.2 % 半年間 %

③価格形成要因の変動状況		
	[一般的要因]	市内住宅地の地価は都心への交通利便性が良好なことから、上昇率の拡大基調が続いている。
	[地域要因]	最寄駅から徒歩距離圏に立地し、中規模の戸建住宅への需要が堅調である。
	[個別的要因]	個別的要因に特段の変動はない。