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)-9　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（有）ＴＯＫＩＯ不動産鑑定事務所
国分寺(都)-9	東京都	多摩第５	氏名	不動産鑑定士　　原　寛人

鑑定評価額	37,500,000 円	１㎡当たりの価格	250,000 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]	195,000 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	国分寺市新町二丁目４番２８			②地積 (㎡)	150 ( )	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	住宅 W2	一般住宅のほかに空地等が見られる住宅地域	東4m市道	水道、ガス、下水	国立 2.2km	

(2)近隣地域	①範囲	東　20　m、西　0　m、南　35　m、北　25　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　11.5　m、奥行 約　13　m、規模　150　㎡程度、形状　正方形		

④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北４m市道	交通施設	国立駅 北方2.2km	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	当該地域は、今後も既存の住宅地域として維持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　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　250,000 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、国分寺市と周辺市のうちＪＲ中央線及び西武国分寺線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、一次取得者層が大半である。周辺は、中小規模の普通住宅地域の一角に位置し、郊外住宅人気や各種住宅政策等により住宅需要が堅調に推移している。中心価格帯は、土地が総額３０００万円台後半、新築の戸建住宅は総額５０００万円台が中心として取引されている。
(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、主として戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、居住快適性を重視した自己使用目的を前提に売買が成立している。アパート等も見られるが、地主が自ら土地有効活用・節税等を目的としている場合が多く、地価は、賃貸事業による収益性との価格牽連性は相当に低い。従って収益還元法は適用しなかった。以上から、比準価格を標準とし、価格牽連性の高い周辺の標準地の公示価格等との均衡に留意して、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-3	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 252,000 円/㎡	[102.5] / 100	100 / [105.0]	100 / [100.9]	[102.0] / 100	249,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 +4.0 環境 -2.0 行政 -1.0 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 / [156.8]	[102.0] / 100	252,000		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 0.0 交通 +7.0 環境 +48.0 行政 -1.0 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 238,000 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] 円安、物価上昇、供給面での制約、金融資本市場の変動等の影響下において、市内の住宅需要は堅調である。 [地域要因] 変動は特に見られない。国立駅からバス便に位置するが、潜在的宅地需要は高い。 [個別的要因] 変動は特に見られない。