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)5-1　　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)5-1	東京都	多摩第５	氏名	不動産鑑定士　　原　寛人

鑑定評価額	250,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,080,000 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]	1,600,000 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	国分寺市本町二丁目３３４番１４「本町２－１０－５」				②地積 (㎡)	120 ( )	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		商業 (80, 500) 防火
	1:2	店舗兼事務所 ＳＲＣ4F1B	中層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域	西12.5m市道	水道、ガス、下水	国分寺 130m		(その他) 地区計画等 (100, 500)

(2)近隣地域	①範囲	東　0　m、西　0　m、南　10　m、北　20　m	②標準的使用	中層店舗兼事務所地
	③標準的画地の形状等	間口 約　8 m、奥行 約　15 m、規模　120 ㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特に無い　街路：１２．５m市道　交通施設：国分寺駅 北東方130m　法令規制：商業 地区計画等 (100, 500) 防火		
	⑤地域要因の将来予測	国分寺駅北口地区第一種市街地再開発事業が完了し、更に駅前広場に連結する都市計画道路（３・４・１２号線）の整備が進められ、今後の商業集積が予測される。		

(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地			(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	2,180,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	1,820,000 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、主に多摩地域内のターミナル駅前普通商業地。稀少立地であり、供給は相当限定される。国分寺駅北口駅前広場に面し、緩い金融環境を背景として旺盛な商業不動産投資等が見られ、地域の需要は底堅い。需要者としては、地場企業の自社ビル用地または投資物件として不動産業者、資産家等が想定される。主な取引総額は規模により相当な幅を有する。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	想定需要者は、意思決定に際して収益性及び投資採算性を重視する。本件においては、適正に補正された比準価格の相対的規範性が高いものと判断し、最近の取引市場の動向を踏まえ、比準価格を標準とし、収益価格を関連付けて、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5-1	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
公示価格 2,000,000 円/㎡	[104.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	[100.0] / 100	2,080,000	

標準化補正		地域要因	
街路	0.0	街路	0.0
交通	0.0	交通	0.0
環境	0.0	環境	0.0
画地	0.0	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
前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		

標準化補正		地域要因	
街路		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　1,900,000 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5-1
公示価格　2,000,000 円/㎡
②変動率　年間　+9.5 %　半年間　+4.0 %

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、市内の駅前商業地域の不動産需要は堅調である。

[地域要因] 第一種市街地再開発事業により整備が完了した北口駅前広場に面し、稀少性を保持し繁華性を維持している。

[個別的要因] 個別的要因に変化は無い。