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)5-2　　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)5-2	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	107,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,190,000 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]	940,000 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	国分寺市南町三丁目２７００番５１外「南町３－１６－５」				②地積 (㎡)	90 ( )	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
台形 1:3	店舗 ＲＣ6F1B	中層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域	北西12m都道、背面道	水道、ガス、下水	国分寺 150m		(その他) (100, 500)

(2)近隣地域

①範囲	東　10　m、西　20　m、南　30　m、北　30　m	②標準的使用	中層店舗地
③標準的画地の形状等	間口 約　5.5 m、奥行 約　16 m、規模　90 ㎡程度、形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１２m都道	交通施設	国分寺駅 南西方150m	法令規制	商業 (100, 500) 防火
⑤地域要因の将来予測	築年数の経過した店舗ビルが建ち並ぶ駅前商業地域である。近くに新築店舗ビルが完成したが、現在のところ近隣地域内には影響が及んでおらず、当面は現況のまま推移していくものと判断した。							

(3) 最有効使用の判定	中層店舗地			(4)対象基準地の個別的要因	形状 -3.0 二方路 +2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,250,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	926,000 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、繁華性の高い京王線沿線の駅前商業地域である。需要者の中心は、投資目的で取得する富裕層の個人または法人である。商業地域は画地条件により価格に大きなばらつきがあるため、中心的な価格帯の把握は困難である。国分寺駅南口商業地は範囲が狭く、供給量も少ないことから、市場に供給された物件の需要は強い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は国分寺駅南口の駅前商業地で、路面店は飲食店舗、上階は店舗、事務所が多くみられる。比準価格は同一需給圏内において取引された実証的な価格である。収益価格は理論的価格で、典型的な需要者が投資家等の場合においては重要な指針となる。従って、比準価格と収益価格を関連付け、さらには地価公示標準地、指定基準地価格との均衡にも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	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			地域要因	
国分寺5-4						標準化補正	街路	0.0		街路 -4.0
公示価格	[105.5]	100	100	[98.9]	1,180,000		交通	0.0		交通 -4.0
800,000 円/㎡	100	[100.0]	[71.0]	100			環境	0.0		環境 -23.0
							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			地域要因	
国分寺(都)5-1						標準化補正	街路	0.0		街路 0.0
前年指定基準地の価格	[109.5]	100	100	[98.9]	1,190,000		交通	0.0		交通 0.0
1,900,000 円/㎡	100	[100.0]	[173.0]	100			環境	0.0		環境 +73.0
							画地	0.0		行政 0.0
							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　1,100,000 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] 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] 近接地域の近くに新築店舗ビルが完成し、南口駅前商業地域の品等の向上が期待される。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。