

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月4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	40,100,000 円		1㎡当たりの価格	316,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	245,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月24日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		国分寺市東恋ヶ窪三丁目12番38				地積 (㎡)	127 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	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)				
	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		(その他) (70, 160)				
(2)	範囲	東 30 m、西 30 m、南 60 m、北 30 m				標準的使用	低層住宅地						
近隣 地域	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 13 m、規模				127 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北、4 m 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) 準防		
	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		316,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		248,000 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代の一次取得者が多いが、他の地域からの転入者も見られる。需給はともに底堅く推移しており、地価は上昇傾向にある。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	自己の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において、多数の信頼性のある取引事例を収集できた。アパートは地主の節税等を目的とする場合が多く、土地取得を前提とした収益性は乏しく、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。従って、比準価格を重視し、収益価格を参考に、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) 公示規 格	代表標準地	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 国分寺-11												
(9) 指定 基準 地 の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	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	地域 要因	街路 +1.0 交通 +1.0 環境 +15.0 行政 -4.0 その他 0.0	
	国分寺(都)-2												
	前年指定基準地の価格												
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一 般 的 要 因	国分寺市は多摩地域の中でも人口の増加が著しく、これに伴い市内の不動産市場では需給が堅調に推移している。							
	継続 新規					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。						
	前年標準価格 303,000 円/㎡												
	-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			変 動 率	年 間	+4.3 %		半 年 間	%	個 別 的 要 因	個別的要因に変動はない。			
公示価格 円/㎡													