

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月3日提出  
国分寺(都)-4 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)-4	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 原 寛人
鑑定評価額	42,200,000 円	1㎡当たりの価格	343,000 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2日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	265,000 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		国分寺市日吉町一丁目4 4 番 5 0				地積 (㎡)	123 ( )	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 低専 ( 40, 80 ) 高度 (1種)			
	1:2	住宅 W2		中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		北西5m市道	水道、ガス、下水	西国分寺 1km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 10 m、南 20 m、北 20 m					標準的使用		低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 8.5 m、奥行 約 14.5 m、規模			120 ㎡程度、形状 長方形							
	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 5 m市道	交通施設	西国分寺駅 北西方1km		法令規制	1 低専 高度 (1種) ( 40, 80 )		
	地域要因の将来予測		当該地域は、一般住宅のほか畑も広がる住宅地域であり、今後、畑から住宅地への転用が進むことが予測される。										
(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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 343,000 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 J R 中央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 4 0 0 0 万円前半、新築の戸建住宅は総額 6 0 0 0 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) 公示標準価格を	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0	
	標準地番号 国分寺-8	公示価格 407,000 円/㎡	[ 102.5 ] 100	100 [ 105.0 ]	100 [ 117.6 ]	[ 101.0 ] 100	341,000		交通 0.0	交通 +8.0			
(9) 指定からの検討	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	環境 0.0	地域要因	環境 +10.0	
	国分寺(都)-2		[ 110.8 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 104.0 ]	[ 101.0 ] 100	343,000		画地 +5.0	行政 0.0			
	前年指定基準地の価格 325,000 円/㎡								行政 0.0	行政 0.0			
									その他 0.0	その他 0.0			
(10) 対象標準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格形成要因の変動状況	[ 一般的要因 ] 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。								
	前年標準価格 321,000 円/㎡				[ 地域要因 ] 変動は特に見られない。西国分寺駅から徒歩圏に位置し、潜在的宅地需要は高い。								
	-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				[ 個別的要因 ] 変動は特に見られない。								
	代表標準地 標準地												
	標準地番号 公示価格 円/㎡												
変動率 年間 +6.9 % 半年間 %													