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)-4　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	菅原ランドプロジェクト株式会社
国分寺(都)-4	東京都	多摩第５	氏名	不動産鑑定士　　倭　重夫

鑑定評価額	45,800,000 円	１㎡当たりの価格	372,000 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]	280,000 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	国分寺市日吉町一丁目４４番５０			②地積 (㎡)	123 ( )	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 (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	①範囲	東　50　m、西　10　m、南　20　m、北　20　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　8.4 m、奥行 約　14.6 m、規模　123 ㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない / 街路：規準方位北、５m市道 / 交通施設：西国分寺駅1km / 法令規制：１低専 高度(1種) (40, 80)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅のほかに農地も多く見られる地域であるが、住宅地域としての成熟度が高まっていくものと予測する。		

(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　372,000 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中央線沿線の住宅地域であり、主たる需要者は、電車を利用して通勤する一次取得者層。近隣地域は居住環境が相対的に優れていることから需要が堅調に推移している。中心価格帯は、新築戸建住宅が総額６千万円台、土地が総額４千万円台。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規範性の高い取引事例を同一需給圏内の類似地域から収集し得たので信頼性は高い。収益価格については、賃貸需要が乏しく収益性は低いので非適用とした。よって、市場の特性も踏まえたうえで、取引実態を反映しており実証的で説得力のある比準価格を採用し、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-8	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 428,000 円/㎡	[102.6] / 100	100 / [105.0]	100 / [113.8]	[101.0] / 100	371,000		街路	0.0	街路	0.0
								交通	0.0	交通	+11.0
								環境	0.0	環境	+2.5
								画地	+5.0	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 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 / [105.5]	[101.0] / 100	371,000		街路	0.0	街路	-0.5
								交通	0.0	交通	0.0
								環境	0.0	環境	+5.0
								画地	+2.0	行政	+1.0
								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 343,000 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　+8.5 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況	
[一般的要因]	物価高を背景に土地価格は上昇基調にあるが、建築費上昇を含めた不動産価格上昇に需要がどこまで対応できるか不透明な状況でもある。
[地域要因]	西国分寺駅徒歩圏に位置することから、住宅需要は堅調に推移している。
[個別的要因]	個別的要因の変動は特段ない。