

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月5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 印
鑑定評価額	175,000,000 円		1㎡当たりの価格		1,460,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)路線価	[令和 3年 1月]	1,140,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	所在及び地番並びに「住居表示」等		国分寺市本町二丁目3 3 4 番 1 4 「本町 2 - 1 0 - 5 」				地積 (㎡)	120 ()	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		商業 (80, 500) 防火			
	1:2	店舗兼事務所 S R C 4F1B		中層の店舗ビル等が 建ち並び駅に近い商業 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	範囲	東 0 m、西 0 m、南 10 m、北 20 m				標準的使用	中層店舗兼事務所地						
	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						
	地域的特性	特記 事項	北口駅前再開発ビルに続き 北口交通広場が完成した。		街 路	1 2 . 5 m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		
	地域要因の 将来予測	隣接する国分寺駅北口地区第一種市街地再開発事業の影響を受けつつ、駅前商業地としての繁華性を保持するものと予測される。											
(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				1,540,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格				1,300,000 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、多摩地域のＪＲ中央線沿線を中心とする駅前普通商業地。稀少立地であり、供給は相当限定される。駅に近く完了した国分寺駅北口駅前再開発事業地区に隣接し、緩い金融環境を背後に、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、比準価格を標準とし、収益価格を関連付けて、周辺標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) 公示標準価格とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 国分寺5-1		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 1,430,000 円/㎡		$\frac{102.1}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100.0}{100}$	1,460,000						
(9) 指定からの 基準地検討	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 交通 環境 画地 行政 その他		地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$							
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 1,430,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[]	一般的 要因	新型コロナウイルス感染症による経済悪化が一部見られる中で、好調な企業収益、株高、金融環境に支えられ、不動産の取引は概ね堅調である。						
	-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 1,430,000 円/㎡				[]	地 域 要 因	北口駅前再開発事業の影響を受けながら駅前商業地としての繁華性を維持している。						
	変動率 年間 +2.1 % 半年間 +2.1 %				[]	個 別 的 要 因	個別的要因に変化は無い。						