

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
鑑定評価額	180,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,500,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月2日	(6)路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	1,180,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月20日	(5)価格の種類	正常価格		倍
(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334番14 「本町2-10-5」				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前商業地域	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	街路	交通施設	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华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		1,570,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		1,350,000 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、代表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) 公示価格	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	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 国分寺5-1							交通	0.0	環境	交通	0.0
	公示価格	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	1,500,000	画地	0.0	行政	行政	0.0	
	1,480,000 円/㎡						行政	0.0	その他	その他	0.0	
							その他	0.0				
(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	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			交通		環境	交通	
	円/㎡						画地		行政	行政		
							その他		その他	その他		
(10) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		前年標準価格 1,460,000 円/㎡		[ 一般的要因 ] 新型コロナウイルス感染症による経済悪化からの回復の中で、市内の駅前商業地を中心に不動産需要が上向き傾向にある。						
	-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 1,480,000 円/㎡	[ 地域要因 ] 国分寺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华性を維持している。							
	変動率	年間 +2.7 %	半年間 +1.4 %	[ 個別的要因 ] 個別的要因に変化は無い。								