

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社都市開発評価システム	
国分寺（都） 5-2	東京都	多摩第5分科会	氏名	不動産鑑定士 萩原 謙介	印
鑑定評価額	80,600,000 円		1㎡当たりの価格	895,000 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 3日	(6) 路線価	[令和 3年 1月] 路線価又は倍率	730,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 23日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等					国分寺市南町三丁目2700番51外「南町3-16-5」		②地積 (㎡)	90 ()	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		商業 (80,500) 防火				
	台形 1:3	店舗 RC6F1B	中層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域	北西12m都道、背面道	水道 ガス 下水	国分寺 150m		(その他) (100,500)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 20 m、南 30 m、北 30 m				②標準的使用	中層店舗ビルの敷地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 5.5 m、奥行 約 16.0 m、規模 90 m程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない。		街路 12m都道	交通施設	国分寺駅南西 150m		法令規制	商業 (100,500) 防火		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、最寄駅に近く繁華性の高い商業地域である。飲食店舗が多くコロナ禍の影響が大きいが、将来的には現在と同種の傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	中層店舗ビルの敷地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 形状		+2.0 -3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		940,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		842,000 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、主にJR中央線沿線の多摩地域の商業地である。新規供給は限定的である。中小規模の店舗・事務所等が混在しており、大規模な収益物件は少ない。主な需要者は地縁性を有する法人・個人、不動産業者等である。駅近の好立地であり、中央線は駅と駅の間隔が広いため、ひとつの駅が抱えている人口が多く商況は比較的良好。しかし、小規模の飲食店舗が多くコロナ禍の影響は大きい。中心価格帯は、立地や敷地規模等により異なり相当な幅がある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、駅からの接近性に優れ、飲食・サービス業形態の店舗需要が強い。比準価格は、国分寺市及び価格率連性の高い周辺市内の取引事例を基に査定した実証的な価格である。また、収益価格は、想定需要者が、意思決定に際して収益性及び投資採算性を考慮しうる理論的な価格である。本件においては、比準価格と収益価格を関連付け、価格率連性の高い周辺の標準地の公示価格等との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 -2.0 環境 -28.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	標準地番号 国分寺 5-4 公示価格 612,000 円/㎡	$\left[\frac{100}{100}\right]$	$\left[\frac{100}{100}\right]$	$\left[\frac{100}{67.8}\right]$	$\left[\frac{98.9}{100}\right]$	893,000						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +61.0 行政 0.0 その他 0.0	
	国分寺 (都) 5-1 前年指定基準地の価格 1,430,000 円/㎡	$\left[\frac{102.1}{100}\right]$	$\left[\frac{100}{100}\right]$	$\left[\frac{100}{161.0}\right]$	$\left[\frac{98.9}{100}\right]$	897,000						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 900,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] コロナウイルスの影響で実体経済は悪化傾向にあり、先行きは不透明である。地価はやや弱含みで推移している。							
	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/㎡				[地域要因] 国分寺駅北口交通広場等の駅前整備事業が行われ、今後はその波及効果が予想される。飲食店舗等が中心利用であり、コロナ禍の影響大。							
	②変動率 年間 -0.6 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に大きな変化はない。							