

## 鑑 定 評 価 書（令和7年地価調査）

令和7年7月2日提出  
国分寺(都)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新光不動産研究所
国分寺(都)-1	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 肥田木 哲志
鑑定評価額		95,000,000 円	1㎡当たりの価格	386,000 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	310,000 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		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		国分寺市東元町三丁目 2 3 8 2 番 6 「東元町 3 - 3 3 - 4 」				地積 (㎡)	246 ( )	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)	
	1:1	住宅 W2		中規模一般住宅が多い 閑静な住宅地域		南4m市道	水道、 ガス、 下水	国分寺 700m		(その他)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 25 m、西 25 m、南 25 m、北 0 m					標準的使用		低層住宅地		
	標準的画地の形状等		間口 約 16.0 m、奥行 約 15.0 m、規模					240 ㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北 4 m 市 道	交通 施設	国分寺駅 南西方700m		法令 規制	1 低専 高度(1種) ( 40, 80 )
	地域要因の 将来予測	地域要因に特に変動はなく、低層住宅を中心とした地域として概ね現状を維持するものと判断した。									
(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  			