

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)-2	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	57,200,000 円	1㎡当たりの価格	360,000 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]	270,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		国分寺市本多三丁目 1 3 3 番 5 「本多 3 - 6 - 3 4」				地積 (㎡)	159 ( )	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 ( 50, 100 ) 準防 高度(1種)			
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅の中にアパ ート等が見られる住 宅地域		東4.5m市道	水道、 ガス、 下水	国分寺 1.2km		(その他) ( 60, 100 )			
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 0 m、南 70 m、北 50 m					標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	標準方位北 4 . 5 m市道	交通 施設	国分寺駅 北方 1.2km		法令 規制	1 低専 高度(1種) ( 60, 100 ) 準防		
	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				+2.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		360,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		182,000 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 J R 中央線沿線各駅の徒歩圏内に存する住宅地域である。主な需要者は比較的資金的余裕のある給与所得者で、市内の住み替えや近隣市からの転入が見られる。区画整然とした地域で敷地規模の細分化が見られるが、市内においては価格水準の高い地域である。中心となる価格帯は土地売りで 4 , 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 6 , 5 0 0 万円程度である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は戸建住宅を中心とした住宅地域であり、自己利用目的の戸建住宅の取引がほとんどで、行政条件から高度利用も困難であるため、収益価格は低位に求められている。よって、市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格を参考にとどめ、代表標準地との均衡にも考慮し鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示 価格 とした	代表標準地 標準地番号 国分寺-5		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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 340,000 円/㎡		[ 105.9 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 100.0 ]	[ 102.0 ] 100	360,000						
(9) 指定 からの 標準地 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 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/㎡		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100							
(10) 対象 基準 地の 前か	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格 変動 状況 形成 要因 の	[ 一般的 要因 ]	物価の上昇が鮮明であり、実質賃金の低下がみられることから、不動産市場への影響が懸念される。							
	前年標準価格 325,000 円/㎡					[ 地 域 要因 ]	地域内に大きな価格形成要因の変動はなく、低層住宅地域として用途が純化している。						
	-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						[ 個別的 要因 ]	個別的要因に変動はない。					
	代表標準地 標準地 標準地番号 国分寺-5 公示価格 340,000 円/㎡												
変動率	年間 +10.8 %	半年間 +5.9 %											