

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷不動産鑑定
国分寺(都) 5 - 1	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 谷 良介
鑑定評価額	228,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,900,000 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 3 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	1,480,000 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	
(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 4F 1B	中層の店舗ビル等が建ち並び駅前 の商業地域		西12.5 m 市道	水道、ガス、 下水	国分寺130 m		(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			標準の使用	中高層店舗兼事務所地								
	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		特にない		街路	1 2 . 5 m市道	交通施設	国分寺駅北東方130 m	法令規制 商業 (100,500) 防火 地区計画等				
	地域要因の将来予測	国分寺駅北口では再開発ビル、駅前交通広場の整備が完了した。都市計画道路 3 ・ 4 ・ 1 2 号線事業が進行中で、駅前の整備の進展により熟成度が増すものと思料する。												
(3) 最有効使用の判定		中高層店舗兼事務所地					(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 2,020,000 円 / ㎡											
		収益還元法	収益価格 1,730,000 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、国分寺市及びその近隣市内における商業地域である。特に J R 中央線沿線の駅近傍の商業地と価格牽連性が高い。需要者は店舗経営目的の事業法人、マンション開発業者が多い。再開発ビル、駅前交通広場の完成、都市計画道路事業等の発展要素が相互に関連しており今後の更なる成熟が期待される。国分寺駅前商業地域の地価は上昇している。市場の中心価格帯は、僅かな立地格差や敷地規模格差等が大きく影響しており、一概に言えない。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、規範性の認められる取引事例を採用し試算したもので、市場の実態を反映しており信頼性が高い。収益価格は賃料水準・還元利回り等について十分に検討のうえ試算したが、収益性・投資採算性に基づく賃貸市場の成熟度合いが必ずしも高いとは言えない地域の為、信頼性は比準価格に一歩譲ると判断した。本件においては、比準価格を重視、収益価格を関連付け、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえた上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価示価と格しをた	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	街路	0.0	地	街路	0.0
	標準地番号								準	交通	0.0	域	交通	0.0
	国分寺	5 - 1							化	環境	0.0	要	環境	0.0
	公示価格		[102.7]	100	100	[100.0]	1,900,000	補	画地	0.0	因	行政	0.0	
	1,850,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[100.0]	100			正	行政	0.0	その他	0.0		
								その他	0.0					
(9) 指か定ら基の準検地討	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	街路		地	街路	
		-							準	交通		域	交通	
									化	環境		要	環境	
	前年指定基準地の価格		[ ]	100	100	[ ]		補	画地		因	行政		
		円 / ㎡	100	[ ]	[ ]	100		正	行政		その他			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,730,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的要因)	金融緩和政策の継続及びインフレヘッジ等の影響を受けて、不動産投資への意欲は高く、地価は上昇傾向が継続している。								
	- 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					(地域要因)	整備が完了した北口駅前広場に近接しており、人通りが多く、地価は上昇傾向が継続している。							
	代表標準地	標準地					(個別的要因)	特になし						
	標準地番号	国分寺	5 - 1											
	公示価格	1,850,000 円 / ㎡												
変動率	年間 +9.8 %	半年間 +2.7 %												