

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)5-2	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	99,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,100,000 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]	860,000 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		国分寺市南町三丁目2700番51外「南町3-16-5」				地積 (㎡)	90 ( )	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		
	台形 1:3	店舗 R C 6F1B		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	範囲	東 10 m、西 20 m、南 30 m、北 30 m					標準的使用	中層店舗地				
	標準的画地の形状等		間口 約 5.5 m、奥行 約 16 m、規模 90 ㎡程度、形状 長方形									
	地帯的特性	特記 事項	特になし		街 路	12m都道	交通 施設	国分寺駅 南西方150m		法令 規制	商業 ( 80, 500 ) 防火	
	地域要因の 将来予測		中層階の店舗ビルが建ち並ぶ駅前商業地域である。地域の近くに新築店舗ビルが完成したが、現在のところ地域内には影響が及んでおらず、当面は現況のまま推移していくものと判断した。									
(3)	最有効使用の判定		中層店舗地					(4)対象基準地の 個別的要因	形状 二方路		-3.0 +2.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 1,150,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 898,000 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、繁華性の高い京王線沿線の駅前商業地域である。需要者の中心は、投資目的で取得する富裕層の個人または法人である。商業地域は画地条件により価格に大きなばらつきがあるため、中心的な価格帯の把握は困難である。国分寺駅南口商業地は範囲が狭く、供給量も少ないことから、市場に供給された物件の需要は強い。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は国分寺駅南口の駅前商業地で、路面店は飲食店舗、上階は店舗、事務所が多くみられる。比準価格は同一需給圏内において取引された実証的な価格である。収益価格は理論的価格で、典型的な需要者が投資家等の場合においては重要な指針となる。従って、比準価格と収益価格を関連付け、さらには地価公示標準地、指定基準地価格との均衡にも留意して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 標準地番号 国分寺5-4		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -4.0 交通 -4.0 環境 -25.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 721,000 円/㎡		[ 102.4 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 69.1 ]	[ 98.9 ] 100	1,060,000					
(9) 指定 基準 地の 検討	指定基準地番号 国分寺(都)5-1		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 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 +73.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 1,730,000 円/㎡		[ 109.8 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 173.0 ]	[ 98.9 ] 100	1,090,000					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,020,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[ 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。						
	-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 標準地 公示価格 円/㎡				[ 地 域 要 因 ]	近接地域の近くに新築店舗ビルが完成し、南口駅前商業地域の品等の向上が期待される。						
	変動率 年間 +7.8 % 半年間 %				[ 個 別 的 要 因 ]	個別的要因に変動はない。						