

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	飯野海運株式会社
小金井(都) - 2	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 岩井 喜一

鑑定評価額	59,200,000 円	1㎡当たりの価格	315,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	250,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 28 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	小金井市貫井南町三丁目5 4 8 番9 「貫井南町3 - 3 - 2 1」				地積 (㎡)	188	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) (その他)	
	1 : 1.2	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が多い既成住宅地域	東4 m 市道	水道、ガス、下水	武蔵小金井1.2 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 30 m、北 10 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模 180 ㎡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 m 市道	交通施設	武蔵小金井駅 西方 1.2 km	法令 1 低専 (40,80) 高度(1種) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は中小規模一般住宅、アパート等が多い住宅地域として熟成しており、当分の間は現在の住環境を維持していくものと思われる。地価は横ばいからやや上昇で推移していくと思われる。						
(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	315,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	148,000 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	同一需給圏の範囲は、J R 中央線沿線的小金井市及びその周辺市内に存する最寄駅から徒歩圏の低層住宅地域である。需要者層は主に上記圏域からの一次住宅取得者が多く、区部から転入者も見られる。利便性の比較的良好な地域で、住宅に対する潜在的な需要があり、地価は横ばいからやや上昇で推移している。価格帯は土地 1 2 0 ㎡程度として、更地で 3, 5 0 0 万円から 4, 5 0 0 万円、新築建売住宅で 5, 0 0 0 万円台から 6, 0 0 0 万円台までのものが多い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は武蔵小金井駅から徒歩圏の低層住宅地で自用の居住を目的とした取引が主である。同地域には賃貸住宅も見られるが既存地主の経営が多く、賃料水準は地価を十分に反映しているは言い難い。比準価格は類似地域における規範性の高い取引事例を採用のうえ試算したもので信頼性が高い。本件では比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、指定基準地との検討も踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地補正 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 小金井 - 6	[100.8]	100	100	[102.0]	315,000	地 街路 +2.0 域 交通 -4.0 要 環境 -14.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	公示価格 271,000 円/㎡	100	[105.0]	[ 84.2]	100			
(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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地補正 行政 0.0 其他 0.0	
	小金井(都) - 9	[101.6]	100	100	[102.0]	315,000	標 街路 0.0 域 交通 +2.0 要 環境 +16.0 因 行政 +1.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 378,000 円/㎡	100	[102.0]	[121.9]	100			
(10) 対年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 310,000 円/㎡			価格変動形状要因	景気の先行きには不透明感がある。小金井市の人口は増加傾向にあり、地価は横ばいからやや上昇で推移している。			
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
	変動率	年間 +1.6 %	半年間 %					