

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東洋不動産鑑定所
小金井(都)-2	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 江崎 陽子
鑑定評価額	60,700,000 円	1㎡当たりの価格	323,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月3日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	250,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月22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	小金井市貫井南町三丁目548番9「貫井南町3-3-21」				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)				
(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	基準方位、北4m 市道	交通施設	武蔵小金井駅 西方1.2km	法令規制	1低専 (40, 80) 高度(1種)		
(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	323,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	151,000 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JR中央線沿線の小金井市及び隣接市の住宅地域。需要者は都心に通勤する一次取得者が中心である。閑静な住宅地域であり供給も少ないため需要は底堅い。市場で中心となる価格帯は土地100㎡程度で3,000万円~3,500万円程度、新築戸建住宅で4,500万円~5,500万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、周辺には賃貸住宅も見られるが地主による経営が多く、自用目的の取引が主体の地域である。比準価格は類似性の高い取引事例を採用しているため、信頼性は高い。よって、本件では市場の実態を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考にとどめ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -4.0 環境 -14.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[101.1] 100	100 [105.0]	100 [84.2]	[102.0] 100	321,000					
(9) 指定からの検討	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 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 +2.0 交通 +2.0 環境 +16.0 行政 +1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[102.1] 100	100 [102.0]	100 [121.9]	[102.0] 100	322,000					
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		前年標準価格 315,000 円/㎡							
	-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 +2.5 %	半年間 %								
	変動状況	<p>[要因] 一般的 低金利を背景に市内の不動産需要は堅調であり、駅前商業地や住環境が良好な地域を中心に地価は上昇傾向にある。</p> <p>[地域] 中小規模住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であるため需要は底堅い。地価は上昇傾向で推移している。</p> <p>[要因] 個別的 個別的的要因に変動はない。</p>									