別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 3 年地価調査）

令和　3年　7月　5日提出
小金井(都)-4　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中田不動産鑑定事務所
小金井(都)-4	東京都	多摩第１	氏名	不動産鑑定士　中田　文央　印

鑑定評価額	48,100,000 円	１㎡当たりの価格	325,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　3年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　3年　7月　2日	(6)路線価	[令和　3 年 1月]	260,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　3年　6月 30日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	小金井市東町一丁目３５番１３外 「東町１－１０－４」			②地積(㎡)	148 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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)
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	新小金井 750m	(その他) (60, 100)

(2)近隣地域	①範囲	東　40　m、西　110　m、南　25　m、北　0　m			②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　8 m、奥行 約　18 m、規模　145 ㎡程度、形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、６ｍ市道	交通施設	新小金井駅 南方750m
		法令規制	１低専 (60, 100) 準防 高度(1種)				
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域で、地域内に格別の変動要因はなく、当分の間現状を維持すると予測する。					

(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　+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　325,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　132,000 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	同一需給圏は小金井市及び周辺都市のうちＪＲ中央線及び西武多摩川線沿線の住宅地域である。需要者の中心は上記圏域の居住者で、都内に通勤する一次取得者、マンションからの買換え層である。近隣地域周辺は既成住宅地域で大量供給は見込めないが、良好な住環境を背景に需要は堅調で、安定した価格水準で推移している。新築物件としては戸建住宅が中心で、市場の中心価格帯は１２０㎡程度の土地で３～４千万円、新築戸建住宅で総額５～６千万円程度である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域において自用目的の取引を中心とする多数の信頼性の高い取引事例を収集することができた。近隣地域は収益性よりも居住の快適性を重視する地域であり、共同住宅も見られるが地主層の経営によるもので土地価格に見合う賃料を徴収できないことから収益価格は低位に求められた。よって、市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考にとどめ、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 小金井-14	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦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 -4.0、交通 +1.0、環境 -1.0、行政 -1.0、その他 0.0
	公示価格 299,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [95.0]	[105.0] 100	324,000		
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 小金井(都)-9	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦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 +20.0、行政 0.0、その他 0.0
	前年指定基準地の価格 377,000 円/㎡	[100.3] 100	100 [102.0]	100 [120.0]	[105.0] 100	324,000		

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　325,000 円/㎡ ①-2 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/㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]　ＪＲ中央線沿線の住宅地は人気が高まっており、市内の土地取引件数は回復傾向にある。人口は増加傾向で、高齢化はやや鈍化している。 [地域要因]　区画整然とした駅徒歩圏内の住宅地域である。建替えや小規模分譲も見られるが、良好な住環境を維持し、価格水準は横ばいである。 [個別的要因]　個別的要因に変動はない。