

| | | | | | |
|----------|--------------|--------|----------|------------|-------------|
| 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 |
| 鑑定評価額 | 48,700,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | | 329,000 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] | 260,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和4年6月30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 | 小金井市東町一丁目35番13外「東町1-10-4」 | | | | 地積(㎡) | 148 | 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(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 | 範囲 | 東40m、西110m、南25m、北0m | | | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約8m、奥行約18m、規模145㎡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、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) | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 当該地域は住環境が良好な住宅地域で、一部細分化の傾向も見られるものの、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 | 329,000 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 134,000 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。需要者の中心は同圏域の居住者で、一部23区内の居住者等の購入も認められる。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、価格水準は緩やかな上昇傾向を示している。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100~120㎡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 | 近隣地域及び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、周辺には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 | 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 | 街路 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | -4.0 |
| | 標準地番号 | 公示価格 | [100.3] | 100 | 100 | [105.0] | 329,000 | 標準化補正 | 交通 | 0.0 | | 交通 | 0.0 |
| | 300,000 円/㎡ | 100 | [102.0] | [94.1] | 100 | | | 環境 | 0.0 | | 環境 | -1.0 | |
| | | | | | | | | 画地 | +2.0 | | 行政 | -1.0 | |
| | | | | | | | | 行政 | 0.0 | | その他 | 0.0 | |
| | | | | | | | | その他 | 0.0 | | | | |
| (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 | 街路 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | -2.0 | |
| | 前年指定基準地の価格 | [101.6] | 100 | 100 | [105.0] | 329,000 | 標準化補正 | 交通 | 0.0 | | 交通 | +2.0 | |
| | 378,000 円/㎡ | 100 | [102.0] | [120.0] | 100 | | | 環境 | 0.0 | | 環境 | +20.0 | |
| | | | | | | | | 画地 | +2.0 | | 行政 | 0.0 | |
| | | | | | | | | 行政 | 0.0 | | その他 | 0.0 | |
| | | | | | | | | その他 | 0.0 | | | | |
| (10)対年の検討 | -1 対象基準地の検討 | 継続 新規 | | 価格変動要因の | [要因] | 中央線沿線の住宅地は人気が高く、市内の土地取引は一定数を維持している。利便性が劣る地域でも値頃感から購入希望者の関心が高い。 | | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 325,000 円/㎡ | | | | [地域] | 新小金井駅徒歩圏の区画整然とした既成住宅地域である。画地の細分化傾向が見られるものの住環境は比較的良好で、需要は堅調である。 | | | | | | |
| | -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 | | [個別的要因] | 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | | |
| | 標準地番号 | 標準地 | | | | | | | | | | | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | | | | | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 | +1.2 % | 半年間 | % | | | | | | | | |