

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	入村不動産鑑定
小金井(都) - 5	東京都	多摩第 1	氏名	不動産鑑定士 入村 匡哉 印

鑑定評価額	55,100,000 円	1 ㎡当たりの価格	444,000 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]	350,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		小金井市本町五丁目 1 7 2 8 番 4 0 「本町 5 - 4 - 2 0」				地積 (㎡)	124 ()	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 (50,80)	
	1 : 1.5	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建 ち並ぶ住宅地域		北6 m 市道	水道、 ガス、 下水	武蔵小金井700 m		高度(1種) (その他)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 90 m、西 10 m、南 0 m、北 20 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 13 m、規模 130 ㎡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 6 m 市道	交通 武蔵小金井駅北西方700 m	法令 1 低専 (50,80) 高度(1種)				
	地域要因の将来予測	最寄駅から徒歩圏の利便性に優れた住環境の概ね良好な住宅地域であり、新型コロナウイルス感染症の影響による土地供給不足を反映して、地価は緩やかな上昇又は変動しながら推移してゆくものと予測される。								
(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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 444,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 202,000 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 中央線沿線の小金井市及び周辺市域に存する最寄駅から徒歩圏の住宅地域である。需要者は本圏域に居住する都心通勤者の第一次取得者が中心、最近では東京都区部を含む買替え層も見られる。利便性が高い閑静な住宅地域であり、居住環境も良好であるため、地価は緩やかな上昇傾向にある。土地価格は 4 0 坪程度の土地で 4 , 0 0 0 ~ 5 , 0 0 0 万円台、新築戸建物件で 6 , 0 0 0 万円程度が中心価格帯と考える。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	多数の自己居住用目的の取引事例に基づいて市場性を反映した比準価格を試算した。近隣地域は低層の戸建住宅地域であり、行政的条件より高度利用が困難なため、収益目的利用に馴染まず、自己居住用目的の土地取引が主流である。したがって、収益性よりも居住の快適性を重視した価格形成が行われている。よって、実証的な比準価格を標準とし、収益価格を参考程度に留めて、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りに決定した。									
(8) 公規価 示準格 価と 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 訳	標 街路 0.0	地 街路 -4.0	
	標準地番号 小金井 - 5							準 交通 0.0	域 交通 -2.0	
	公示価格 357,000 円 / ㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [79.0]	[100.0] 100	443,000		化 環境 0.0	要 環境 -16.0	
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 小金井(都) - 9	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 街路 0.0	地 街路 -2.0	
	前年指定基準地の価格	[100.3] 100	100 [102.0]	100 [83.4]	[100.0] 100	445,000		準 交通 0.0	域 交通 -2.0	
								化 環境 0.0	要 環境 -14.0	
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価付 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 443,000 円 / ㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〈 一般的 要 因 〉	人口は増加傾向、高齢化も進行中、東京都区部からの転入も含む旺盛な住宅地需要に対し住宅地供給が限定的である。					
	- 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 標準地番号 -			〈 地 域 要 因 〉	駅徒歩圏の利便性が高い良好な住環境の人気住宅地域、広範囲な地域からの旺盛な住宅地需要により地価は緩やかな上昇傾向にある。					
	公示価格 円 / ㎡			〈 個別的 要 因 〉	北側道路で日照が普通、規模・形状共に標準的な画地であり、市場競争力は概ね普通である。					
	変動率	年間 +0.2 %		半年間 %						