

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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

鑑定評価額	57,800,000 円	1㎡当たりの価格	466,000 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 4 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5年1月]	370,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 26 日	(5)価格の種類	正常価格			
(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1728番40 「本町5-4-20」				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)高度(1種)  (その他)							
	1:1.5	住宅W2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	武蔵小金井700m								
(2)近隣地域	範囲	東 90m、西 10m、南 0m、北 20m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 13m、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6m市道	交通施設	武蔵小金井駅北西方700m	法令規制	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既存住宅地域であり、中央線沿線の既存需要に加えて東京都内の広域的な地域からの旺盛な需要を反映して、地価は上昇傾向で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	466,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	197,000 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、東京都区部を含む広域的な地域からの買替え層も見られる。小金井市内でも人気の利便性が高い居住環境が良好な閑静な住宅地域であり地価は上昇傾向にある。土地価格は40坪程度の土地で4,000~5,000万円台、新築戸建物件で6,000万円台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)公価標準価格と格しをた	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/㎡)	内訳	標準	街路	0.0	地	街路	-4.0
	標準地番号	小金井 - 5							標準	交通	0.0	域	交通	-2.0
	公示価格	368,000 円/㎡	[101.5] 100	100	[102.0] [78.6]	[100.0] 100	466,000	補	環境	0.0	要	環境	-16.5	
								正	画地	+2.0	因	行政	0.0	
								正	行政	0.0		その他	0.0	
								その他	0.0					
(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	標準	街路	0.0	地	街路	-2.0
	前年指定基準地の価格	384,000 円/㎡	[102.1] 100	100	[102.0] [82.5]	[100.0] 100	466,000		標準	交通	0.0	域	交通	-2.0
								補	環境	0.0	要	環境	-15.0	
								正	画地	+2.0	因	行政	+1.0	
								正	行政	0.0		その他	0.0	
								その他	0.0					
(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 452,000 円/㎡		価格変動 形状 形成 要因 の	変 動 形 状 成 成 要 因 の	一般 的 要 因	人口及び世帯数は増加傾向、低金利の持続に伴う中央線沿いを選好する住宅地需要により市況は良好である。								
	- 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 公示価格 円/㎡					地 域 的 要 因	利便性の高い武蔵小金井駅からの徒歩圏の混在住宅地域、既存需要と新規需要により地価は強含みに推移している。							
	変動率	年間 +3.1 %	半年間 %		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。							