

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)-7 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)-7	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	39,400,000 円		1㎡当たりの価格		272,000 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]	215,000 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		小金井市前原町四丁目6 8 5 番 3 5 「前原町 4 - 1 5 - 1 0 」				地積 (㎡)	145 ()	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)			
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅のほかにアパートが見られる住宅地域		南西4.2m市道	水道、 ガス、 下水	武蔵小金井 1.4km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m						標準的使用		低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模		150 ㎡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、4 . 2 m市道		交通施設	武蔵小金井駅 南方1.4km		法令規制	1 低専 (40, 80) 高度(1種)	
	地域要因の将来予測		近隣地域は一般住宅を中心とする住宅地域であり、当該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 +4.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 272,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 78,600 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 J R 中央線沿線の住宅地域である。需要者の中心は上記圏内の居住者で、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。当該地域は交通接近条件は劣り、小規模開発、中古物件が中心で大量供給は見込めないが、値頃感から相応の需要が認められ、価格水準は横ばい傾向である。中心価格帯は 1 0 0 ～ 1 2 0 m 程度の土地で 2 , 5 0 0 ～ 3 , 5 0 0 万円、新築戸建住宅で 4 , 5 0 0 ～ 5 , 0 0 0 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。近隣地域は駅から距離のある住宅地域で、需要者は居住の快適性を重視し、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) 公示価格とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 小金井-7		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 +3.0 交通 +1.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 303,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [105.0]	100 [110.3]	[104.0] 100	272,000						
(9) 指定からの検討	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 +3.0 環境 +33.0 行政 +1.0 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 [141.1]	[104.0] 100	273,000						
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 272,000 円/㎡				価格変動要因の形成要因	一般的要因 J R 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。							
	-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/㎡					地域要因 最寄駅からはやや距離のある低層住宅地域であるが、住環境は良好で値頃感もあり地価は横ばいで推移している。							
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %					個別的要因 個別的要因に変動はない。							