

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
鑑定評価額	40,000,000 円		1㎡当たりの価格		276,000 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]	215,000 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	小金井市前原町四丁目685番35 「前原町4-15-10」				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) (その他)				
(2)近隣地域	範囲	東0m、西20m、南50m、北50m 標準的使用 低層住宅地				標準的画地の形状等	間口約10.0m、奥行約15.0m、規模150㎡程度、形状長方形				
(3)最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4.2m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	近隣地域は東八道路背後の一般住宅を中心とした住宅地域であり、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。									
(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	276,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	81,600 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JR中央線沿線の住宅地域である。需要者の中心は同圏域の居住し、都内に通勤する一次取得者、マンション買換え層のほか、一部23区内居住者等による購入も認められる。当該地域は交通接近条件は劣るものの、値頃感から一定の需要が認められ、価格水準は緩やかな上昇傾向を示している。中心価格帯は100~120㎡程度の土地で2,500~3,500万円、新築戸建住宅で4,000~5,000万円程度である。										
(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ている。周辺には地主層の経営による共同住宅も見られるが、土地価格に見合う賃料を徴収できないため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 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	304,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [105.0]	100 [110.3]	[104.0] 100	275,000	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 +34.0 行政 +1.0 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 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 +34.0 行政 +1.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	378,000 円/㎡	[101.6] 100	100 [102.0]	100 [142.2]	[104.0] 100	275,000	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 +34.0 行政 +1.0 その他 0.0
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	272,000 円/㎡						
	-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/㎡					
変動率	年間	+1.5 %	半年間	%							
変動状況	<p>[要因] 一般的 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。</p> <p>[要因] 地域 駅接近性はやや劣る一般住宅を中心とした住宅地域である。周辺地域の不動産価格に比べて、値頃感があり一定の需要が認められる。</p> <p>[要因] 個別的 個別的的要因に変動はない。</p>										