

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	不動産価格保証株式会社
小金井(都)-7	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 稲葉 浩一
鑑定評価額	40,700,000 円	1㎡当たりの価格	281,000 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5日	(6)路線価	[令和5年1月]	220,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月20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)							
	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	当該地域は、東八道路背後の戸建住宅が建ち並び住宅地域で、地域内に特段の変動要因もなく、現状を維持していくものと判断した。												
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	281,000 円/㎡					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+4.0				
	収益還元法	収益価格	83,400 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	同一需給圏の範囲は、小金井市及び周辺市内のうちJR中央線及び西武多摩川線沿線の住宅地域である。需要者は、主に上記圏内からの一次取得者が多く、区部からの転入者もみられる。良好な住環境、利便性等を反映して、需要は堅調で価格水準は横ばいからやや上昇傾向で推移している。市場の中心価格帯は、150㎡程度の画地で4,000万円、新築戸建住宅で総額5,000万円から6,000万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	住宅地であり、収益性よりも居住の快適性が重視される地域である。比準価格は、同一需給圏内の類似地域等における住宅地の取引事例であり規範性は高い。一方、収益価格を試算したが、土地価格に見合う賃料水準を確保できないことから低位で試算された。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、指定基準地との検討も踏まえて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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0
	標準地番号	小金井-7							交通	0.0	環境	+6.0	行政	0.0
	公示価格	309,000 円/㎡	[100.8] / 100	100 [105.0]	100 [110.3]	[104.0] / 100	280,000	画地	+5.0	行政	0.0	その他	0.0	
(9) 指定基準地	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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0	
	前年指定基準地の価格	384,000 円/㎡	[102.2] / 100	100 [102.0]	100 [142.2]	[104.0] / 100		281,000	交通	0.0	環境	+34.0	行政	+1.0
	前年標準価格	276,000 円/㎡						画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	
(10) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規							変動状況	[一般的要因] 中央線沿線に位置する小金井市は、利便性や住環境を反映して人気は堅調である。地価は横ばいからやや上昇傾向にある。				
	-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								[地域要因] やや最寄駅からは遠いが、駅周辺の不動産に比べ割安感もあり需要は堅調である。				
	標準地番号	公示価格	円/㎡						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	+1.8 %	半年間	%									