	別記様式第6		鑑定評	位書 (令	和 3	年地価調査)	令和 小金井(5日提出 宅地-1			
基準地番号			提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東洋不動							
小金井(都)-9			東京都	多摩第 1	氏名	不動産鑑定士		江﨑 陽子		印			
	鑑定評価額			68,400,000 円	1 ㎡当たりの価格				378,00	378,000 円/m²			
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		令和 3年1月	300,00				
(2)実地調査日 令和 3		令和 3年	三 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格		路 線 一	路線価又は倍率 倍率種別		倍			
	(3)鑑定評価の条件	更地とし											
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨													
(1) 所在及び地番並びに 小金井市中町三丁目2129番7							地積。	181	法令上の規	制等			
	甘 「八尺主二 竿	' H+		/ m ² \	/								

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨																	
(1)) 所在及び地番並びに 小金井市中町三丁目212											18	31	法令上の規制等			
基準地	形状 敷地の利用の現況			周辺の出の状況	接面	接面道路の状況			1	な交通施 の状況	設との	1 低専 (50, 準防 高度(1	100)				
	1:1.5		住宅 W2		一般住宅のほかにア パート等も見られる 住宅地域			西5m市道			武蔵小: 900m	武蔵小金井 900m			(その他) (60,100)		
(2) 近	2) 範囲 東 0 m、西 30 近標準的画地の形状等 間口					0 m、i n、奥行 <i>f</i>		m 標 5 m、非	準的係 規模		 雪住宅地 80 m ² 程	度、形		方形			
近隣地域	隣 地域的特性 特記 事項		特記 特にない	特にない			準方位、 準方位、	立、北5m 交通 施設		武蔵小金井駅		法令規制	1 低専 (60, 1 準防 高度(1和	•			
	地将	域要因の 来予測	当該地域は戸建(予測される。	注宅の	ほか共同住	宅等が建	ち並ぶ住	宅地域で	であり	、今後も	概ね現	犬を維持	しなが	<u>:</u> ら推移し	していく:	ものと	
(3)	最有效	効使用の判定	低層住宅地	11.3#	·/=+4		, ,			り対象基 の個別	準地 7 的要	方位					
)鑑定評価の手法 の適用 収益還元法 収 原価法 積 開発法 開)市場の特性 同一需給圏はJR中リールであるが、買換			'	·価格 ·価格		378,000 円/㎡ 因 因										
					価格			/ 円/m²									
			開発法	開発	法による価	i格	/ 円/㎡										
(6)			₽心と	なる価格帯	び隣接市駅から徒0 0 m²程	「隣接市の住宅地域。需要のおりでは、できます。 「から徒歩圏に位置するれている」 「のが程度で3,500万			t都心通 Eの良い 4 , 0	勧者の 3 主宅地域 0 0 万円	0 ~ 4 である 程度、	0歳代の一次取得者が ため需要は比較的堅調 新築戸建住宅で5,0					
	・検討	西格の調整 証及び鑑定 額の決定の	戸建住宅の中にま 。比準価格は類(を反映した比準(以性の	高い取引事	例を採用	し比較検	討を行っ	ってい	るため、	信頼性	は高い。	よって	引が主体 、本件で	本の地域では市場の	である の実態	
(8)		代表標準地 標準地 提格 小金井-8 公示価格 377,000 円/㎡		地	時点 修正	標準化補正		地域要 個別 因の比 要因 較 比較		対象基 の規準 (円/	価格 内	準 交化 環	通 環	0.0 地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 2.0 因 行政	交通 環境	0.0 0.0 0.0	
格 を か	֖֖֖֖֖֖֖֖֖֖֖֖֖֖֖֖֖֖֖֖֖֖֖֖֖֖֖֖֖֖֖֖֖֖֖֡֝֝			/ m²	[100.3] 100	100 [102.0]	100	[102		378	,000	正 二	i i i j j	2.0 ^凸 行政 0.0 その他 0.0		0.0	
(9) 指定	から	指定基準地番号			時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		引的 因の 蛟	対象基準 の比準・ (円/	価格 内	標準交	路 通 境	地域要因	街路 交通 環境		
指定基準地	D 検 討	前年指定	登基準地の価格 円	/m²	100	<u>100</u>	100 [[]			置 三 行 その	ī地 ī政 o他		行政 その他		
(10) 全体2 イトラブ) 丰票隼画各等からの検討	-1 対象 継 前年標 -2 基準 同一: 代記 標準地	準価格 地が共通地点(代 地点)である場合 長標準地 標	表標準 の検討 準地		価格形成要因の の の の	r 地 ¹	或] [3	は比較 最寄駅: は横ば	的堅調で	`ある。 :位置する ·や上昇(頁向にあ る利便性 頁向で推	る。最 の良い	住宅地域	등圏の住 [⊆] 域であり、		
		公示価	i格	377	,000 円/m ⑤ +0.3		I	因] 11	ינים ניס פי	女凶に交	.当川はんい	10					