

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)-9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東洋不動産鑑定所	
小金井(都)-9	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 江崎 陽子	印
鑑定評価額		68,400,000 円		1㎡当たりの価格	378,000 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]	300,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 21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		小金井市中町三丁目 2 1 2 9 番 7 「中町 3 - 1 4 - 1 5」				地積 (㎡)	181 ()	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, 100) 準防 高度(1種)			
	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	水道、 ガス、 下水	武蔵小金井 900m		(その他) (60, 100)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 0 m、西 30 m、南 60 m、北 10 m					標準的使用		低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模		180 ㎡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 5 m 市道		交通 施設	武蔵小金井駅 南東方900m		法令 規制	1 低専 (60, 100) 準防 高度(1種)	
	地域要因の 将来予測	当該地域は戸建住宅のほか共同住宅等が建ち並び住宅地域であり、今後も概ね現状を維持しながら推移してい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 <				