

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)5-1	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 江崎 陽子
鑑定評価額	194,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,630,000 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3日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	1,330,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月22日	(5)価格の種類	正常価格		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	小金井市本町一丁目1881番11 「本町1-18-9」				地積 (㎡)	119 ()	法令上の規制等	商業 (80,500) 防火 (その他) (100,500)					
	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		商業 (80,500) 防火 (その他) (100,500)						
	1:3.5	店舗S7	高層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前商業地域	西16m都道	水道、ガス、下水	武蔵小金井100m								
(2)近隣地域	範囲	東20m、西0m、南40m、北25m			標準的使用	高層店舗地								
	標準的画地の形状等	間口約6m、奥行約20m、規模120㎡程度、形状ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	接面道路は都道と市道との重複区間である。	街路	1.6m都道	交通施設	武蔵小金井駅南東方100m	法令規制	商業 (100,500) 防火					
	地域要因の将来予測	当該地域は店舗ビル等が建ち並ぶ駅前商業地域であり、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	高層店舗地					(4)対象基準地の個別的要因	ない							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,730,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	1,450,000 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市区内の商業地域。需要者の中心は自用目的の一般法人のほか収益事業を目的とする不動産会社、機関投資家等である。新型コロナウイルス感染症の影響は弱まりつつあり、希少性が高く供給は限定的であることから需要は底堅い。個別性が強い総額での把握は難しいが、取引の中心は土地単価で概ね150～180万円/㎡前後である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い取引事例を採用し比較検討を行っており、信頼性は高い。収益価格は投資採算性を反映した理論的な価格である。周辺環境及び敷地規模から自用目的の需要者と収益目的の需要者が想定されることから、本件では市場の実態を反映した比準価格と収益性を反映した収益価格を関連づけ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(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	0.0
	標準地番号	小金井5-1								交通	0.0		交通	0.0
	公示価格	1,610,000 円/㎡	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	1,640,000			環境	0.0		環境	0.0
										画地	0.0		行政	0.0
										行政	0.0		行政	0.0
										その他	0.0		その他	0.0
(9)指定からの検討	指定基準地番号	三鷹(都)5-3	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	-1.0
	前年指定基準地の価格	2,710,000 円/㎡	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [174.0]	[100.0] 100	1,630,000			交通	0.0		交通	+1.0
										環境	0.0		環境	+74.0
										画地	0.0		行政	0.0
										行政	0.0		行政	0.0
										その他	0.0		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	1,580,000 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	+3.2 %	半年間	%									
	変動状況	<p>[要因] 一般的</p> <p>低金利を背景に市内の不動産需要は堅調であり、駅前商業地や住環境が良好な地域を中心に地価は上昇傾向にある。</p> <p>[要因] 地域</p> <p>希少性が高く供給は限定的であることから需要は底堅い。地価は上昇傾向で推移している。</p> <p>[要因] 個別的</p> <p>個別的的要因に変動はない。</p>												