

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	入村不動産鑑定
小金井(都) 5 - 2	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 入村 匡哉

鑑定評価額	121,000,000 円	1㎡当たりの価格	525,000 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 2 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	410,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	小金井市本町三丁目2591番14外「本町3-8-6」				地積(㎡)	230	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	近商(80,300)防火高度(3種)(その他)	
	台形 2:1	店舗兼共同住宅 S3	店舗、マンション等が混在する近隣商業地域	西16m 都道	水道、ガス、下水	武蔵小金井560m	(100,319)	
(2)近隣地域	範囲	東 0m、西 30m、南 0m、北 50m			標準的使用	中低層店舗付共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 13m、			規模	230㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路 16m都道	交通施設	武蔵小金井駅北方560m	法令 近商(100,317)準防火高度(3種)	
地域要因の将来予測	最寄駅から徒歩圏の幹線道路沿いの店舗付共同住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域であるが、東京都区部を含む広域的な地域からの投資需要や事業需要の回復を反映して、地価は上昇傾向で推移してゆくものと予測される。							
(3)最有効使用の判定	中低層店舗付共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	形状容積率	-1.0 +1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	541,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	454,000 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内の近隣商業地域又は商住混在地域である。需要者の中心は自用または賃貸併用の店舗、店舗兼共同住宅の取得を目的とした個人や中小法人である。中規模以上の画地については、マンション建設等を目的とした不動産開発業者等の参入も考えられる。需要の中心となる価格帯は40~60万円/㎡前後と考える。投資需要や経済状況の回復により地価は上昇傾向で推移している。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では市場分析の結果、賃貸用の店舗付共同住宅を想定し、収益価格を試算した。駅北口付近に比べると繁華性が弱く、想定要素が多いことから、収益性に不確実な面も認められるため、主として事業用地等の取引事例に基づき客観的に市場性や事業採算性をも織り込んでいる比準価格が相対的に重視されるべきである。よって、本件では実証的な比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、代表標準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	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 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 -1.0 因 行政 0.0 正 行政 +1.0 その他 0.0 その他 0.0	
	公示価格 516,000 円/㎡	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	525,000		
(9)指か定ら基の準検地討	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 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 -1.0 因 行政 0.0 正 行政 +1.0 その他 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 514,000 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 小金井 5 - 2 公示価格 516,000 円/㎡			価格変動形状要因	(一般的要因) 人口及び世帯数は増加傾向。活発化してきた投資需要、低金利維持の金融環境からの影響が商業地の地価に顕在化している。 (地域要因) 駅前近接商業地域の住環境の良さからマンション需要が高く、商況の回復等も反映して地価の上昇傾向が顕在化している。 (個別的要因) 店舗付共同住宅用地としてはやや画地規模が小さいが、武蔵小金井駅周辺の商業地供給の希少性から、市場競争力は良好である。	変動率 年間 +2.1% 半年間 +1.7%		