

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社松本
小金井(都) - 8	東京都	多摩第 1	氏名	不動産鑑定士 松本 敦彦

鑑定評価額	76,600,000 円	1 ㎡当たりの価格	326,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	255,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 26 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		貴井北町三丁目 9 4 3 番 2 2 「貴井北町 3 - 1 6 - 3 」				地積 (㎡)	235 ()	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) (その他) (60,100)				
	1 : 1.2	住宅 W 2	中規模の一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域		南5.5 m 市道	水道、ガス、下水	武蔵小金井1.7 km						
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 130 m、南 25 m、北 30 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 17 m、		規模 240 ㎡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 . 5 m市道	交通施設	武蔵小金井駅北西方 1.7 km		法令 1 低専 (60,100) 準防高度(1種) 規制			
	地域要因の将来予測	当該地域は比較的規模の大きな一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。今後は現状のままか、あるいは社会的要因により分割して小規模宅地利用が増加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 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 326,000 円 / ㎡											
	収益還元法	収益価格 156,000 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	同一需給圏は市内を中心とする J R 中央線の各駅を最寄駅とするやや距離のあるバス利用圏の住宅地域である。需要者は、都心への通勤者世帯の小金井市及び近隣市に自己居住目的の個人が中心である。J R 中央線駅を最寄り駅とすることから人気が高く、堅調な住宅需要に支えられ、価格は上昇基調にある。取引の中心となる価格帯は、小規模住宅の場合で新築戸建て住宅が 5 0 0 0 万円前後、土地のみで 3 0 0 0 万円台である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	区画整然とした住宅地域であり、周辺には共同住宅も散見されるが殆どが地主層の経営によるもので土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は相当低位に試算された。最寄駅から距離のある居住の快適性を指向する住宅地域であり、需要の中心は居住を目的とする自用地の取引であることから、類似地域の一般住宅地の取引価格から求めた比準価格を重視し収益価格は参考に留め、代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公規価示価格と格しをた	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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 -1.0			
	標準地番号 小金井	- 11							準 交通 0.0	域 交通 +2.0			
	公示価格 307,000 円 / ㎡		[101.2] 100	100 [101.0]	100 [99.0]	[105.0] 100	326,000		化 環境 0.0	要 環境 -1.0			
(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 訳	補 画地 +1.0	因 行政 -1.0			
	小金井(都)	- 9							正 行政 0.0	その他 0.0			
	前年指定基準地の価格 392,000 円 / ㎡		[103.1] 100	100 [102.0]	100 [127.9]	[105.0] 100	325,000		その他 0.0				
(10) 対年ら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 316,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	J R 中央線沿線の住宅地は根強い人気があるうえ、各駅前の再開発が進み堅調な需要が見込まれる。地価は上昇基調で推移している。							
	- 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					〔地域要因〕	武蔵小金井駅からやや距離のある住宅地域であるが、値ごろ感から人気がある。地域要因に特段の変動は認められない。						
	代表標準地 標準地 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 +3.2 %	半年間 %										