

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) - 6	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 入村 匡哉

鑑定評価額	55,800,000 円	1㎡当たりの価格	372,000 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4日	(6)路線価	[令和6年1月]	290,000 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		小金井市梶野町二丁目 2 1 9 番 1 2 9 「梶野町 2 - 4 - 1 7」				地積 (㎡)	( 150 )	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 (40,80) 高度(1種)			
	1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅も見られ る既成の住宅地域		東4 m 市道	水道、 ガス、 下水	東小金井1.1 km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 15 m、西 0 m、南 110 m、北 63 m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 11.5 m、規模 150 ㎡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4m市道	交通 施設	東小金井駅北東方1.1 km		法令 規制	1 低専 (40,80) 高度(1種)			
	地域要因の将来予測	最寄駅から徒歩圏の閑静な住環境の概ね良好な住宅地域であり、周囲では新築戸建分譲の需給が安定的であり、地価は上昇傾向で推移するものと予測される。										
(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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 372,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 174,000 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 J R 中央線沿線の小金井市及び周辺市域に存する最寄駅から概ね徒歩圏の住宅地域である。需要者は本圏域に居住する都心通勤者の第一次取得者が中心、土地区画整理事業が進む東小金井駅北口を最寄り駅とする居住環境が良好な閑静な住宅地域であり地価は上昇傾向にある。土地価格は 4 0 坪程度の土地で 5 , 0 0 0 万円台、新築戸建物件で 6 , 0 0 0 ~ 7 , 0 0 0 万円台が中心価格帯と考える。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	多数の自己居住用目的の取引事例に基づいて市場性を反映した比準価格を試算した。近隣地域は低層の戸建住宅地域であり、行政的条件より高度利用が困難なため、収益目的利用に馴染まず、自己居住用目的の土地取引が主流である。したがって、収益性よりも居住の快適性を重視した価格形成が行われている。よって、実証的な比準価格を標準とし、収益価格を参考程度に留めて、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りに決定した。											
(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 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 +3.0		
	標準地番号	- 2					準 交通 0.0		域 交通 +2.0			
	公示価格	[101.7]	100	100	[102.0]	371,000	化 環境 0.0		要 環境 -1.0			
	379,000 円 / ㎡	100	[102.0]	[104.0]	100		補 画地 +2.0		因 行政 0.0			
(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	標 街路 0.0	地 街路 +2.0		
	小金井(都)	- 9					準 交通 0.0		域 交通 +3.0			
	前年指定基準地の価格	[103.6]	100	100	[102.0]	372,000	化 環境 0.0		要 環境 +3.0			
	392,000 円 / ㎡	100	[102.0]	[109.3]	100		補 画地 +2.0		因 行政 +1.0			
(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 360,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	人口及び世帯数は増加傾向、低金利の持続に伴う利便性の高い中央線沿いを選好する住宅地需要により市況は良好である。						
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 -					〔 地 域 要 因 〕	土地区画整理事業が進む東小金井駅北口からの徒歩圏の住宅地域であるために堅調な需要に支えられて地価は上昇傾向にある。					
	公示価格 円 / ㎡						〔 個別的 要 因 〕	東側道路で日照が普通、規模・形状共に標準的な画地であり、市場競争力は概ね普通である。				
	変動率	年間 +3.3 %	半年間 %									