

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月5日提出
小金井(都)-2 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)-2	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 江崎 陽子
鑑定評価額	62,800,000 円		1㎡当たりの価格	334,000 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] 路線価又は倍率	260,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和6年6月21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		小金井市貫井南町三丁目5 4 8 番9 「貫井南町3 - 3 - 2 1」				地積 (㎡)		188 ()		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)
	1:1.2	住宅 W2		中小規模の一般住宅 が多い既成住宅地域		東4m市道		水道、 ガス、 下水		武蔵小金井 1.2km		(その他)
(2) 近隣 地域	範囲		東 20 m、西 30 m、南 30 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4 m 市道		交通 施設	武蔵小金井駅 西方1.2km		法令 規制	1 低専 (40, 80) 高度(1種)
	地域要因の 将来予測		当該地域は一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、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 <			