

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) 5 - 2	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 松本 敦彦

鑑定評価額	131,000,000 円	1㎡当たりの価格	570,000 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]	440,000 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		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) (100,319)	
	台形 2:1	店舗兼共同住宅 S 3	店舗、マンション等が混在する近隣商業地域		西16 m 都道	水道、ガス、下水	武蔵小金井560 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 30 m、南 0 m、北 50 m			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 18 m、奥行 約 13 m、規模 230 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 1 6 m都道		交通施設	武蔵小金井駅北方560 m		法令規制	近商 (100,319) 準防火高度(3種)
	地域要因の将来予測	駅から徒歩圏の住商混在地域であり、当面は現状のまま推移していくものと思われる。地価は根強い需要に支えられ、上昇基調で推移するものと思われる。								
(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 582,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 458,000 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に位置する、駅周辺部または幹線道路沿いの商業地域を含む比較的広い範囲の圏域である。需要者は主に近隣居住者を顧客とする小規模店舗を営営する個人や企業が中心となるが、マンション主体の需要も増加している。武蔵小金井駅周辺の開発状況に伴い地価は上昇基調である。土地単価は50万円 / ㎡台後半が需要の中心である。取引は少なく立地条件や規模で価格の差異が大きくなりやすい。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は1階を事業向け（小売・サービス店舗、事務所等）2階以上を主に住宅とした店舗兼共同住宅等が建ち並び、投資対象とした物件は少ないため賃貸市場が成熟しておらず、収益物件の土地に対する投資採算性はやや低い。したがって、市場の実態を反映した比準価格を標準に、収益価格を関連づけて、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		
	標準地番号 小金井 5 - 2									
	公示価格 550,000 円 / ㎡		[103.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	570,000			
(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		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(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			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	J R 中央線の駅至近の商業地は稀少性が高く人気がある。1階を商業施設、上層階を住宅として堅調な需要が見込まれる。				
	継続 新規 前年標準価格 541,000 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					武蔵小金井駅に近い幹線道路沿いの商業地域で稀少性が高い。地域要因に特段の変化は認められない。				
	代表標準地 標準地	標準地	5 - 2			個別的要因に変動はない。				
	標準地番号 小金井	公示価格 550,000 円 / ㎡								
	変動率	年間 +5.4 % 半年間 +3.6 %								