

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	江崎不動産鑑定
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	65,200,000 円	1㎡当たりの価格	347,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 2日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	270,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 23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	所在地及び地番並びに 「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	標準方位、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び住宅地域であり、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)	最も有効使用の判定		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 347,000 円/㎡									
		収益還元法	収益価格 164,000 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ＪＲ中央線沿線の小金井市及び隣接市の住宅地域。需要者は都心通勤者の一次取得者が中心であるが、買換え層も見られる。閑静な住宅地域であり供給も少ないため需要は底堅い。市場で中心となる価格帯は土地1 0 0 ㎡程度で3 , 5 0 0 万円前後、新築戸建住宅で5 , 0 0 0 万円～6 , 0 0 0 万円程度である。									
(7)	試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		一般住宅が建ち並び住宅地域であり、周辺には賃貸住宅も見られるが地主による経営が多く、自用目的の取引が主体の地域である。比準価格は類似性の高い取引事例を採用し比較検討を行っているため、信頼性は高い。よって、本件では市場の実態を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考にとどめ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示 価格 とした	代表標準地 標準地番号 小金井-6	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	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +2.0 交通 -4.0 環境 -15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 291,000 円/㎡		[101.9] 100	100 [105.0]	100 [83.2]	[102.0] 100	346,000					
(9) 指定 基準地 の検討	指定基準地番号 小金井(都)-9		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	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +2.0 交通 +2.0 環境 +17.0 行政 +1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 406,000 円/㎡		[104.7] 100	100 [102.0]	100 [122.9]	[102.0] 100	346,000					
(10) 対象 基準地 の前か	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 334,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	昨年に続き市内の不動産需要は堅調であり、最寄駅徒歩圏の住宅地だけでなく、バス便圏の住宅地も需要流入による好調さが認められる。						
	-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 標準地 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因]	中小規模住宅が建ち並び閑静な住宅地域であるため需要は底堅い。地価は上昇傾向で推移している。						
	変動率 年間 +3.9 % 半年間 %				[個別的 要 因]	個別的な要因に変動はない。						