

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産価格保証株式会社
小金井(都)-7	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 稲葉 浩一
鑑定評価額	43,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	301,000 円/m ²	

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 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	235,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27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		小金井市前原町四丁目685番35「前原町4-15-10」				地積 (㎡)	145 ()	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)		
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅のほかにアパートが見られる住宅地域		南西4.2m市道	水道、 ガス、 下水	武蔵小金井 1.4km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 0 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 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、4 . 2 m市道	交通 施設	武蔵小金井駅 南方1.4km		法令 規制	1 低専 高度(1種) (40, 80)	
	地域要因の 将来予測		当該地域は、東八道路背後の戸建住宅が建ち並ぶ地域で、地域内に特段の変動要因もなく、現状を維持していくものと判断した。									
(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 +4.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		301,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		106,000 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		同一需給圏の範囲は、小金井市及び周辺市内のうちＪＲ中央線及び西武多摩川線沿線に広がる住宅地域である。需要者は、上記圏域内の一次取得者が多く、区部からの転入も見られる。良好な住環境を反映して、需要は堅調であり、価格水準は上昇傾向である。市場の中心価格帯は、150㎡程度の画地で4,500万円、新築戸建住宅で総額5,000万円から6,000万円程度である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		住宅地であり、収益性よりも居住の快適性等が重視される地域である。比準価格は、同一需給圏内の類似地域等における住宅地の取引事例より求めており規範性が高い。一方、収益価格を試算したが、土地価格に見合う賃料水準を確保できないこと等により低位で試算された。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、指定基準地との検討も踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示 価格 とし た	代表標準地 標準地番号	標準地 小金井-7	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 +3.0 交通 +1.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 328,000 円/㎡		[101.7] 100	100 [105.0]	100 [110.3]	[104.0] 100	300,000					
(9) 指定 基準 地 の 検 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 +3.0 環境 +34.0 行政 +1.0 その他 0.0
	小金井(都)-9 前年指定基準地の価格 406,000 円/㎡		[103.6] 100	100 [102.0]	100 [142.2]	[104.0] 100	302,000					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 290,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	中央線沿線に位置する小金井市は、利便性や良好な住環境を反映して人気は堅調である。地価はやや上昇している。						
	-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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因]	最寄駅からやや距離があるが、最寄駅周辺の物件に比べ割安感もあり、需要は堅調である。						
	変動率 年間 +3.8 % 半年間 %				[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。						