

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三和不動産鑑定事務所
小金井(都) - 8	東京都	多摩第 1	氏名	不動産鑑定士 稲野邊 俊

鑑定評価額	79,900,000 円	1 ㎡当たりの価格	340,000 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 20 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		小金井市貫井北町三丁目 9 4 3 番 2 2 「貫井北町 3 - 1 6 - 3」				地積 (㎡)	( 235 )	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 (50,100) 準防 高度(1種) (その他)  (60,100)				
	1 : 1.2	住宅 W 2	中規模の一般住宅が建ち 並ぶ閑静な住宅地域		南5.5 m 市道	水道、 ガス、 下水	武蔵小金井1.7 km						
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 130 m、南 25 m、北 30 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 17 m、		規模 240 ㎡程度、		形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし		街路	基準方位北 5 . 5 m市道	交通施設	武蔵小金井駅北西方 1.7 km		法令規制	1 低専 (60,100) 準防 高度(1種)		
	地域要因の将来予測	当該地域は最寄駅から徒歩限界圏にあり、戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域として成熟した地域で、地域要因に特段の変化はなく、今後も現状のまま推移していくと予測する。地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。											
(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 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 340,000 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 166,000 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		同一需給圏は主として J R 中央線沿線で、概ね小金井市内及び隣接市の住宅地域と考えられる。武蔵小金井駅から徒歩限界圏にあるが、住環境は良好で需要は根強い。需要の中心は、小金井市内を中心とする都内西部地域に居住している一次取得者層及び買い替え取得者層で、自己使用の戸建住宅を取得しようとする個人等である。需要は根強く地価は上昇傾向にあり、土地の中心的価格帯は 4 千万円～ 5 千万円程度、新築戸建で 6 ～ 7 千万円台と思慮される。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		当地域は賃貸目的の居住用不動産としての需要も考えられるが、土地価格に見合う賃料水準になく、自用目的としての需要が中心であり、収益性よりも居住の利便性・快適性が重視されると考えられる。そこで多数の取引事例の中から適切と認められる事例を選択して求められた当地域の取引の実態を忠実に反映した比準価格を採用し、これに収益価格を参考に留め、指定基準地との均衡等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価 示準格 価とし 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	標準	街路 0.0	地 街路 -1.0		
	標準地番号	小金井 - 11							準	交通 0.0	域 交通 +2.0		
	公示価格	320,000 円 / ㎡	[102.2] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[105.0] 100	340,000		補 正 その他	画地 +1.0 行政 0.0 0.0	要 環境 0.0 因 行政 -1.0 その他 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	標準	街路 0.0	地 街路 -1.0		
	小金井(都)	- 9							準	交通 0.0	域 交通 +5.0		
	前年指定基準地の価格	406,000 円 / ㎡	[104.7] 100	100 [102.0]	100 [128.9]	[105.0] 100	339,000		補 正 その他	画地 +2.0 行政 0.0 0.0	要 環境 +24.0 因 行政 0.0 その他 0.0		
(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 326,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	景気は緩やかに回復しているが、米国の通商政策、物価上昇、金融資本市場の変動等の影響による不透明感がみられる。							
	- 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					〔地域 要因〕	最寄駅を武蔵小金井駅とする徒歩限界圏にある住宅地域で、特に地域要因に変動は認められない。地価は上昇傾向にある。						
	代表標準地	標準地					〔個別的要 因〕	個別的要因の変動は特に認められない。					
	標準地番号	-											
	公示価格	円 / ㎡											
	変動率	年間 +4.3 %	半年間 %										