

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月4日提出  
小金井(都)5-1 宅地-1

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)5-1	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 江崎 陽子
鑑定評価額	224,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,880,000 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] 路線価又は倍率	1,510,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月23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		小金井市本町一丁目1881番11 「本町1-18-9」				地積 (㎡)		119 ( )		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		商業 ( 80, 500 ) 防火			
	1:3.5	店舗 S7		高層の店舗ビル等が 建ち並ぶ駅前の商業 地域		西16m都道		水道、 ガス、 下水		武蔵小金井 100m		(その他) ( 100, 500 )			
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 0 m、南 40 m、北 25 m				標準的使用	高層店舗地								
	標準的画地の形状等		間口 約 6 m、奥行 約 20 m、規模		120 ㎡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 南東方100m		法令 規制	商業 ( 100, 500 ) 防火			
	地域要因の 将来予測	当該地域は店舗ビル等が建ち並ぶ駅前商業地域であり、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		高層店舗地				(4)対象基準地 の個別的要 因		ない						
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		1,990,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格		1,700,000 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区内の商業地域。需要者の中心は自用目的の一般法人のほか飲食や物販を目的とする事業法人、収益不動産の取得を目的とする機関投資家等である。希少性が高く供給は限定的であることから需要は底堅い。個性が強いため総額での把握は難しいが、取引の中心は土地単価で概ね170～200万円/㎡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	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おり、信頼性は高い。収益価格は投資採算性を反映した理論的な価格である。周辺環境及び敷地規模から自用目的の需要者と収益目的の需要者が想定されることから、本件では市場の実態を反映した比準価格と収益性を反映した収益価格を関連づけ、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5-1		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(9) 指定からの 基準地検討	指定基準地番号 三鷹(都)5-3		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 +1.0 +76.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 3,050,000 円/㎡		[ 104.0 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 100.0 ]	[ 100.0 ] 100	1,890,000			1,880,000	100 [ 100.0 ]	176.0 ]	100		
(10) 対象基準地 の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,740,000 円/㎡				価格 変動 要因 の 状況	[ 一般的要因 ] 金融政策の変化による影響が懸念されるものの、供給が限定的な駅前商業地やマンション用地の需要は堅調である。									
	-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 ] 希少性が高く供給は限定的であることから需要は底堅い。地価は上昇傾向で推移している。									
						[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。									
	変動率 年間 +8.0 % 半年間 %														