

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) 5 - 2	東京都	多摩第 1	氏名	不動産鑑定士 稲野邊 俊

鑑定評価額	138,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	601,000 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 2 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	470,000 円 / m ²
(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		小金井市本町三丁目 2 5 9 1 番 1 4 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)			
	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		(100,319)			
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 30 m、南 0 m、北 50 m				標準的使用	中低層店舗兼共同住宅地					
	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	特になし		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	当該地域は最寄駅から徒歩圏にあり、低層店舗兼共同住宅、中高層共同住宅等が建ち並び近隣商業地域で、地域要因に特段の変化はなく、当面現状を維持すると予測される。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	中低層店舗兼共同住宅地						(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 615,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 480,000 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、小金井市を中心に隣接市を含む中央線沿線の近隣商業地域である。繁華性は低く、需要の中心は共同住宅等の所有を目的とする法人、個人投資家等と考えられる。地価が上昇傾向にあるなか、本地域は取引の個別性が強く、需要の中心を判断するのは難しいが、土地単価は㎡当たり 6 0 万円前後程度の水準とみられる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内に存する商業地域の取引事例から求めた比準価格は、取引の実態を反映したものと考えられ、実証的で信頼性の高い価格である。一方収益価格は、賃貸事例から収益物件の収益性を基礎に判断した価格である。いずれの価格も規範性があると判断されるので、比準価格を重視し、これに収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 -1.0 正 行政 +1.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0			
	標準地番号	小金井 5 - 2	[103.1]	100	100	[100.0]	601,000					
	公示価格	583,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[100.0]	100						
(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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 -1.0 正 行政 +1.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0			
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]						
	円 / ㎡	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			価格変動状況要因の	〔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。						
	継続 新規	前年標準価格 570,000 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					〔地域要因〕	低層店舗兼共同住宅、中高層共同住宅等が建ち並び近隣商業地域であり、地域要因に特段の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	5 - 2									
	標準地番号	公示価格	583,000 円 / ㎡									〔個別的要因〕
変動率	年間	+5.4 %	半年間	+3.1 %								