別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 8 年地価調査）

令和　8年　7月　3日提出
小金井(都)-2　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	江﨑不動産鑑定
小金井(都)-2	東京都	多摩第１	氏名	不動産鑑定士　　江﨑　陽子

鑑定評価額	67,900,000 円	１㎡当たりの価格	361,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　8年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　8年　7月　2日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	285,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 23日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	小金井市貫井南町三丁目５４８番９「貫井南町３－３－２１」				②地積(㎡)	188 ( )	⑨法令上の規制等
③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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

①範囲	東　20　m、西　30　m、南　30　m、北　10　m	②標準的使用	低層住宅地
③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		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位、北４m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)
⑤地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、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	361,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	171,000 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１００㎡程度で３，５００万円～４，０００万円程度、新築戸建住宅で５，５００万円～６，５００万円程度である。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由：一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、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)公示価格を規準とした価格

①□代表標準地 ■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳			地域要因	
標準地番号 小金井-6						標準化補正	街路	0.0		街路 +2.0
公示価格 302,000 円/㎡	[102.0] / 100	100 / [105.0]	100 / [83.2]	[102.0] / 100	360,000		交通	0.0		交通 -4.0
							環境	0.0		環境 -15.0
							画地	+5.0		行政 0.0
							行政	0.0		その他 0.0
							その他	0.0		

(9)指定基準地からの検討

①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳			地域要因	
小金井(都)-9						標準化補正	街路	0.0		街路 +2.0
前年指定基準地の価格 425,000 円/㎡	[104.0] / 100	100 / [102.0]	100 / [122.9]	[102.0] / 100	360,000		交通	0.0		交通 +2.0
							環境	0.0		環境 +17.0
							画地	+2.0		行政 +1.0
							行政	0.0		その他 0.0
							その他	0.0		

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1 対象基準地の検討
■ 継続　□ 新規
前年標準価格　347,000 円/㎡

①-2 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/㎡

②変動率　年間　+4.0 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因]　市内の地価は全般的に上昇傾向にあり、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増加による好調さが認められる。

[地域要因]　中小規模の一般住宅が建ち並ぶ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。

[個別的要因]　個別的要因に変動はない。