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)　－ 3　宅地-1

| 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)　－ 3 | 東京都 | 多摩第１ | 氏名 | 不動産鑑定士　稲野邉　俊 |

| 鑑定評価額 | 95,400,000 円 | １㎡当たりの価格 | 428,000 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 １日 | (６)路線価 | [令和 ８年1月] | 340,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和 ８年 ６月 22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 | 小金井市緑町四丁目２９３５番２３「緑町４－７－４」 | | | | ②地積(㎡) | 223 ( ) | 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 (50,80) 高度(1種) （その他） |
| | 1：1.5 | 住宅 W 2 | 中規模の一般住宅が多い既成の住宅地域 | 西4 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 武蔵小金井1 km | | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　70ｍ、西　0ｍ、南　15ｍ、北　45ｍ | | ②標準的使用 | 低層住宅地 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　13 m、奥行　約　17 m、規模　220 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特になし | 街路 | 基準方位北 4m市道 | 交通施設 | 武蔵小金井駅北東方1 km | 法令規制 | １低専 (50,80) 高度(1種) |
| | ⑤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、戸建住宅が中心に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　+2.0 |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 428,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格 | 230,000 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ＪＲ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。武蔵小金井駅からやや遠いが、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５千万円～６千万円程度、新築戸建て７～８千万円台と思慮される。 |
|---|---|
| (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)公規価示準格価と格しをた | ①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 小金井 － 5 | 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 | 標準化補正 | | 地域要因の比較 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格 422,000 円／㎡ | [101.1]／100 | 100／[102.0] | 100／[100.0] | [102.0]／100 | 427,000 | | 標準 街路 0.0 | 地域 街路 0.0 | | |
| | | | | | | | | 準 交通 0.0 | 交通 +1.0 | | |
| | | | | | | | | 化 環境 0.0 | 要因 環境 -1.0 | | |
| | | | | | | | | 補正 画地 +2.0 | 行政 0.0 | | |
| | | | | | | | | 行政 0.0 | その他 0.0 | | |
| | | | | | | | | その他 0.0 | | | |

| (9)指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号 小金井(都) － 9 | 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 | 標準化補正 | | 地域要因の比較 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 前年指定基準地の価格 425,000 円／㎡ | [104.0]／100 | 100／[102.0] | 100／[103.0] | [102.0]／100 | 429,000 | | 標準 街路 0.0 | 地域 街路 +2.0 | | |
| | | | | | | | | 準 交通 0.0 | 交通 +1.0 | | |
| | | | | | | | | 化 環境 0.0 | 要因 環境 -1.0 | | |
| | | | | | | | | 補正 画地 +2.0 | 行政 +1.0 | | |
| | | | | | | | | 行政 0.0 | その他 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 | ①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 413,000 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 +3.6 % 半年間 % | ③価格変動形成要因の | 一般的要因 | 景気一般に、雇用、所得環境の改善や各種政策の効果が期待されるなか、中東情勢、金融資本市場の変動等の影響に注視する必要がある。 |
|---|---|---|---|---|
| | | | 地域要因 | 最寄駅を武蔵小金井駅とする徒歩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。 |
| | | | 個別的要因 | 個別的要因の変動は特に認められない。 |