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)　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	入村不動産鑑定
小金井(都)　－ 4	東京都	多摩第１	氏名	不動産鑑定士　入村　匡哉

鑑定評価額	55,400,000 円	１㎡当たりの価格	374,000 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]	295,000 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	小金井市東町一丁目３５番１３外「東町１－１０－４」				②地積(㎡)	148 ( )	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(50,100) 準防 高度(1種) （その他） (60,100)
	1：2	住宅 W 2	中規模一般住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域	南6 m 市道	水道、ガス、下水	新小金井750 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　110ｍ、南　25ｍ、北　0ｍ		②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　8 m、奥行　約　18 m、規模　145 ㎡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６m市道	交通施設	新小金井駅南方750 m	法令規制	１低専(60,100) 準防 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅から徒歩圏の街区が整然とした閑静な住環境の概ね良好な住宅地域であり、堅調な需要に支えられて地価は上昇傾向で推移するものと予測される。					

(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　+5.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	374,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	148,000	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中央線及びび西武多摩川線沿線の小金井市及び周辺市域に存する最寄駅から徒歩圏の住宅地域である。需要者は本圏域に居住する都心通勤者の第一次取得者が中心、東京都区部からの買替え層も見られる。居住環境が良好な街区が整然とした閑静な住宅地域であり地価は上昇傾向にある。土地価格は１３０㎡程度の土地で４，０００～５，０００万円台、新築戸建物件で６，０００～７，０００万円台が中心価格帯と考える。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	多数の自己居住用目的の取引事例に基づいて市場性を反映した比準価格を試算した。近隣地域は低層の戸建住宅地域であり、行政的条件より高度利用が困難なため、収益目的利用に馴染まず、自己居住用目的の土地取引が主流である。したがって、収益性よりも居住の快適性を重視した価格形成が行われている。よって、実証的な比準価格を標準とし、収益価格を参考程度に留めて、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りに決定した。

(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	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		
	小金井　－ 14						標準	街路	0.0	地域	街路	-4.0
	公示価格	[102.0]	100	100	[105.0]	375,000	準化	交通	0.0		交通	0.0
	336,000 円／㎡	100	[102.0]	[94.1]	100		補正	環境	0.0	要因	環境	-1.0
								画地	+2.0		行政	-1.0
								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	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		
	小金井(都)　－ 9						標準	街路	0.0	地域	街路	-2.0
	前年指定基準地の価格	[104.0]	100	100	[105.0]	373,000	準化	交通	0.0		交通	-2.0
	425,000 円／㎡	100	[102.0]	[122.0]	100		補正	環境	0.0	要因	環境	+27.0
								画地	+2.0		行政	0.0
								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 360,000 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 +3.9 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	人口及び世帯数は増加傾向、低金利の持続に伴う利便性の高い中央線沿いを選好する住宅地需要により市況は良好である。
			(地域要因)	新小金井駅から徒歩圏の街区が整然とした既成住宅地域であり、堅調な需要により地価は上昇傾向にある。
			(個別的要因)	南側道路で日照が普通、規模・形状共に標準的な画地であり、市場競争力は概ね良好である。