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)-5　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産価格保証株式会社
小金井(都)-5	東京都	多摩第１	氏名	不動産鑑定士　稲葉　浩一

鑑定評価額	68,200,000 円	１㎡当たりの価格	550,000 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　3日	(6)路線価 ［令和　8 年 1月］	430,000 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	小金井市本町五丁目１７２８番４０「本町５－４－２０」			②地積（㎡）	124（　　）	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)
	1:1.5	住宅 W2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	武蔵小金井 700m	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　90　m、西　10　m、南　0　m、北　20　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　10　m、奥行 約　13　m、規模　130　㎡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	武蔵小金井駅 北西方700m	法令規制 １低専 高度(1種)（ 50, 80 ）
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅から徒歩圏内の利便性の高い閑静な住宅地域である。安定した需要から地価は上昇傾向で推移しているくと判断した。						

(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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　550,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　325,000 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、小金井市内及び隣接市のうちＪＲ中央線沿線に広がるおおむね徒歩圏内の住宅地域である。需要者は地縁がある一次取得者が中心であるが、比較的広域的である。ＪＲ中央線沿線に広がる徒歩圏内の住宅地域は高い利便性より需要は旺盛であり、地価は上昇傾向である。土地価格は４０坪程度の土地で６，０００万円から７，０００万円台、新築戸建住宅で８，０００万円から１億円程度が中心的な価格水準である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	住宅地であり、収益性よりも居住の快適性等が重視される地域である。比準価格は、同一需給圏内の類似地域等における住宅地の取引事例より求めており規範性が高い。一方、収益価格を試算したが、土地価格に見合う賃料水準を確保できないこと等により低位で試算された。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、指定基準地との検討も踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 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
	公示価格 422,000 円/㎡	[102.9]/100	100/[102.0]	100/[77.6]	[100.0]/100	549,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 交通 -2.0 環境 -17.5 行政 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 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
	前年指定基準地の価格 425,000 円/㎡	[104.0]/100	100/[102.0]	100/[81.0]	[100.0]/100	535,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 交通 -2.0 環境 -16.5 行政 +1.0 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　519,000 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 +6.0 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 中央線沿線に位置する小金井市は、利便性や良好な住環境を反映して人気は堅調である。地価はやや上昇している。 ［地域要因］ 最寄駅から徒歩圏内の利便性の高い住宅地域である。住環境も良好であり、需要は旺盛である。 ［個別的要因］ 規模、形状、日照等は近隣地域の標準であり、地域内の競争力は普通程度。