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)-7　　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)-7	東京都	多摩第１	氏名	不動産鑑定士　稲葉　浩一

鑑定評価額	45,000,000 円	１㎡当たりの価格	310,000 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］ 245,000 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	小金井市前原町四丁目６８５番３５「前原町４－１５－１０」			②地積(㎡)	145 (　　)	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)
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅のほかにアパートが見られる住宅地域	南西4.2m市道	水道、ガス、下水	武蔵小金井 1.4km	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　0　m、西　20　m、南　50　m、北　50　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　10.0　m、奥行 約　15.0　m、規模　150　㎡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、４．２ｍ市道	交通施設	武蔵小金井駅 南方1.4km	法令規制 １低専 高度(1種) (40, 80)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、東八道路背後の戸建住宅が建ち並ぶ地域で、地域内に特段の変動要因もなく、現状を維持していくものと判断した。						

(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　+4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　310,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　134,000 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	同一需給圏の範囲は、小金井市及び周辺市内のうちＪＲ中央線及び西武多摩川線沿線に広がる住宅地域である。需要者は、上記圏域内の一次取得者が多く、区部からの転入も見られる。良好な住環境を反映して、需要は堅調であり、価格水準は上昇傾向である。市場の中心価格帯は、１５０㎡程度の画地で４，５００万円、新築戸建住宅で総額５，５００万円から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	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-7	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 342,000 円/㎡	[102.2]/100	100/[105.0]	100/[110.3]	[104.0]/100	314,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 交通 +1.0 環境 +6.0 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/[142.2]	[104.0]/100	317,000		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 +3.0 環境 +34.0 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　301,000 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　+3.0 %　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］最寄駅からやや距離があるが、最寄駅周辺の物件に比べ割安感もあり、需要は堅調である。 ［個別的要因］個別的要因に変動はない。