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)　－ 9　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)　－ 9	東京都	多摩第１	氏名	不動産鑑定士　入村　匡哉

鑑定評価額	80,000,000 円	１㎡当たりの価格	442,000 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]	350,000 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	小金井市中町三丁目２１２９番７「中町３－１４－１５」			②地積(㎡)	181 ( )	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)
	1：1.5	住宅 Ｗ 2	一般住宅のほかにアパート等も見られる住宅地域	西5 m 市道	水道、ガス、下水	武蔵小金井900 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　30ｍ、南　60ｍ、北　10ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約 11.5 m、奥行　約 16 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５m市道 交通施設：武蔵小金井駅南東方900 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利便性に優れる住環境の既存住宅地域であり、近年は住宅地の細分化が見られるが、中央線沿線の広域的な地域からの需要を反映して、地価は上昇傾向で推移してゆ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	442,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	265,000 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、中央線沿線の広域的な地域からの買替え層も見られる。小金井市内でも利便性が高い居住環境が良好な閑静な人気の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、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 小金井 － 8	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 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 437,000 円／㎡	[101.1]/100	100/[102.0]	100/[100.0]	[102.0]/100	442,000			

(9)指定基準地の検討	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	標準 街路 / 交通 / 化 環境 / 補正 画地 / 行政 / その他	地域要因 街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100				

(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 425,000 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 小金井 － 8 公示価格 437,000 円／㎡ ②変動率 年間 +4.0 % 半年間 +1.1 %	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）	武蔵小金井駅から徒歩圏の利便性が高い住環境が良好な住宅地域、堅調な需要により地価は上昇傾向にある。
			（個別的要因）	西側道路で日照が普通、規模・形状共に標準的な画地であり、市場競争力は概ね普通である。