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 － ２　　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)　５ － ２	東京都	多摩第１	氏名	不動産鑑定士　　稲野邉　俊

鑑定評価額	149,000,000 円	１㎡当たりの価格	648,000 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]	510,000 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	小金井市本町三丁目２５９１番１４外「本町３－８－６」				②地積（㎡）	230 ( )	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		近商 (80,300) 防火 高度(3種) （その他） (100,319)
	台形 2：1	店舗兼共同住宅 Ｓ 3	店舗、マンション等が混在する近隣商業地域	西16 m 都道	水道、ガス、下水	武蔵小金井560 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　30ｍ、南　0ｍ、北　50ｍ		②標準的使用	中低層店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　18 m、　奥行　約　13 m、　規模　230 ㎡程度、　形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	１６m都道	交通施設	武蔵小金井駅北方560 m	法令規制	近商 (100,319) 準防 高度(3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、低層店舗兼共同住宅、中高層共同住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域で、地域要因に特段の変化はなく、当面現状を維持すると予測される。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	中低層店舗兼共同住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	形状 -1.0 容積率 +1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　663,000　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　507,000　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、小金井市を中心に隣接市を含む中央線沿線の近隣商業地域である。繁華性は低く、需要の中心は共同住宅等の所有を目的とする法人、個人投資家等と考えられる。地価が上昇傾向にあるなか、本地域は取引の個別性が強く、需要の中心を判断するのは難しいが、土地単価は㎡当たり６０万円～７０万円程度の水準とみられる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内に存する商業地域の取引事例から求めた比準価格は、取引の実態を反映したものと考えられ、実証的で信頼性の高い価格である。一方収益価格は、賃貸事例から収益物件の収益性を基礎に判断した価格である。いずれの価格も規範性があると判断されるが、市場の実態を反映した比準価格を重視し、これに収益価格を関連付け、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	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 -1.0 / 行政 +1.0 / 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 632,000 円／㎡	[102.5]/100	100/[100.0]	100/[100.0]	[100.0]/100	648,000			
(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	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 601,000 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 5 － 2 公示価格 632,000 円／㎡ ②変動率 年間 +7.8 % 半年間 +2.5 %	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）	低層店舗兼共同住宅、中高層共同住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域であり、地域要因に特段の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。