別記様式第６

鑑定評価書（令和　４年地価調査）

令和　４年　７月　６日提出
小平(都)　－１　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社倉部不動産鑑定
小平(都)　－１	東京都	多摩第４	氏名	不動産鑑定士　倉部　豊彦

鑑定評価額	42,100,000 円	１㎡当たりの価格	263,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　４年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　４年　７月　５日	(６)路線価	[令和　４年1月]	210,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　４年　６月 30日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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	小平市花小金井南町二丁目１１１４番３２ 「花小金井南町２－５－６」			②地積(㎡)	160 (　　)	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) （その他）
	1：1.2	住宅 ＬＳ２	中規模の一般住宅が多い住宅地域	西5 m 私道	水道、ガス、下水	花小金井750 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　70 m、南　50 m、北　80 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　12 m、奥行　約　13.5 m、規模　160 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位　北５m市道	交通施設	花小金井駅　南東方750 m
		法令規制	１低専 (40,80) 高度(1種)				
	⑤地域要因の将来予測	価格形成に影響を及ぼす特段の変動要因がないことから、土地利用は現状を維持するものと予測する。					

(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　263,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　98,700 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、小平市及び隣接市の西武線沿線の戸建住宅地域であり、需要者は地縁的選好性を有する買い替え層、または比較的所得の高い一次所得者層が中心である。既存の住宅地域により足元の需要は旺盛だが、価格は頭打ちの傾向にあるものと考える。土地は坪当たり８５万円～９０万円、取引が多い敷地面積帯における新築の建売住宅は、総額４，５００万円前後が中心である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とした住宅地域で指定容積率が低く抑えられており、アパート経営は遊休地の資産運用目的に限られている。自己使用目的の戸建取引が大半を占めており、居住の利便性・快適性に重点を置いて取引が行われているので、比準価格の信頼性は高い。よって本件では、取引の実態等を反映する比準価格を重視し、収益価格を参考に指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。			

(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 小平　－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対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正 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	地域要因 街路 0.0 交通 -1.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 245,000 円／㎡	[100.5]/100	100/[105.0]	100/[91.1]	[102.0]/100	263,000			
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 小平(都)　－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対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正 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	地域要因 街路 -1.0 交通 +6.0 環境 +12.0 行政 +3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 317,000 円／㎡	[100.9]/100	100/[102.0]	100/[121.1]	[102.0]/100	264,000			

(10)対象基準地の前年標準価格等の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　261,000 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　+0.8 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況
			一般的要因：低金利下で戸建住宅の需要は増えたが、在宅勤務の定着によって郊外へ移住する流れは、交通の便がよい一部の地域に留まっている。
			地域要因：主要道路からの引込み道路により累積的に開発された戸建住宅地域であり、土地利用に特段の変動要因はない。
			個別的要因：画地の位置及び形状は標準的であり、特に変動要因はない。