

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	秋山不動産鑑定
小平(都)-3	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士 秋山 実
鑑定評価額	31,500,000 円	1㎡当たりの価格	244,000 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]	195,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月29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					

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	小平市津田町一丁目1460番8「津田町1-6-5」			②地積 (㎡)	129	⑨法令上の規制等	1低専 (40,80) 高度(1種)			
	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	鷹の台 440m	(その他)			
	1:1	住宅 LS2	一般住宅等が建ち並ぶ区画が整然とした住宅地域	西4m道路	水道、ガス、下水						
(2) 近隣地域	①範囲	東30m、西20m、南50m、北50m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口約11.5m、奥行約11.5m、規模130㎡程度、形状正方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は最寄駅から徒歩圏内の閑静な住宅地域であるが、付近では新規開発も少なく特段の変動要因が無いため当面は現状を維持すると予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	標準的使用と同じ低層住宅地				(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	244,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	135,000 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、主に小平市及び隣接市内の西武線及びJR線沿線各駅徒歩圏内の住宅地域一帯である。需要者は同一需給圏内の居住者が多く、30～40代の一次取得者層が中心である。当該圏域は最寄駅から6分程度で交通利便性は概ね良好なため需要は堅調で、地価は上昇傾向にある。土地は約100㎡で2500万円前後、新築の戸建物件で4000万円前後が中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該圏域は戸建住宅が主体で、居住環境を重視する自用目的での取引が中心であるので、類似性の高い取引事例から求めた比準価格は規範性が高い。一方、交通利便性が良好なため賃貸共同住宅も見られるが、価格に見合った賃料を収受できず投資採算性が低く収益性が重視されないため収益価格の規範性は相対的に劣る。したがって、比準価格を中心に収益価格を参考にして、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を基とした	① 代表標準地 標準地番号	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 対象基準地の標準価格 (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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	小平-19	[100.8] 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	244,000					
(9) 指定基準地からの検討	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 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	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 241,000 円/㎡		③ 価格変動要因の	[一般的要因] 世界的なインフレーションに伴う資源高騰や今後の金利上昇観測による住宅需要に及ぼす影響が懸念される。							
	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 小平-19 公示価格 242,000 円/㎡			[地域要因] 当該地域は駅徒歩圏内の住宅地域で居住環境も良好な地域であるが、特段の変動要因はない。							
	② 変動率 年間 +1.2% 半年間 +0.8%			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							