

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 土屋不動産鑑定事務所
小平（都） -5	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士 土屋俊世
鑑定評価額	76,800,000円		1㎡当たりの価格	320,000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]	255,000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	小平市花小金井一丁目807番9「花小金井1-15-10」				②地積(㎡)	240	⑨法令上の規制等	1中専(60,200)準防高度2種最高25m(その他)(70,160)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の現況	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	1:1.2	住宅W2	一般住宅のほかアパート等が見られる住宅地域	東4m市道	水道、ガス、下水	花小金井300m
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 55m、南 80m、北 60m				②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 18.0m、規模 240㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項は無い		街路	基準方位 北4m市道	交通施設	花小金井駅 北東方 300m	法令規制	1中専(70,160)準防高度2種最高25m		
(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	329,000円/㎡									
	収益還元法	収益価格	184,000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	同一需給圏は西武線沿線で、小平市及び周辺市の隣接地域である。需要者は同一需給圏内の居住者が大半で一次取得者が増加している。また、圏域は都心よりの地域で、最寄駅への交通利便性・生活利便性が良好な地域は供給量が限られているため、根強い需要がある。地価は、新型コロナウイルス感染症の影響が緩和傾向にあり、緩やかな上昇傾向にある。需要の中心は、大型物件では土地7,500万円程度、戸建物件は9,000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は市内東部地区の徒歩5分圏の住宅地域で、自用の居住目的の取引が支配的である。収益物件も見られるが土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、投資採算性が低く収益価格は低位に試算された。居住環境を重視する自用目的での取引が中心のため、比準価格の規範性がより高い。よって、試算価格の特性を踏まえ、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、当地域の相対的希少性による根強い需要を斟酌し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	公示価格	小平 -4	[100.9]	100	100	[102.0]	320,000	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	
(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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0		
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0		
(10) 対象基準地の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因の形成状況	[一般的] 不動産市場は、新型コロナウイルス感染症の影響が緩和傾向にあり、回復に向かっていく。しかし、今後の動向に留意する必要がある。								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 317,000円/㎡			[地域] 駅に近く交通・生活利便性が良好で相対的希少性が高い地域である。地域は一般的要因の影響下にあり地価は緩やかな上昇傾向にある。								
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 小平 -4 公示価格 317,000円/㎡			[個別] 東道路の画地で基準方位が北画地と比べて優位性があるが、接道状況等は地域の標準的な画地で市場競争力は普通である。								
②変動率		年間 +0.9%	半年間 +0.9%									