

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アスール不動産鑑定
小平（都） - 6	東京都	多摩第4分科会	氏名	不動産鑑定士 竹内 修

鑑定評価額	23,600,000 円	1㎡当たりの価格	197,000 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 路線価又は倍率	[令和4年1月]	155,000 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		倍率種別	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	小平市中島町25番31「中島町18-4」				②地積 (㎡)	120	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	1低専(40,80)高度(1種) (その他)												
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 20m、南 60m、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 11.0m、奥行 約 11.0m、規模 120㎡程度、形状 正方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北5m市道	交通施設	東大和市駅南西430m	法令規制	1低専(40,80)高度(1種)					
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域であり、価格形成に影響を及ぼす地域要因に特段の変動は見られないため、当面は現状にて推移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		197,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格		73,300 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、小平市及びその隣接市内の西武各線沿線、多摩都市モノレール沿線の住宅地域である。需要者は、同一需給圏内に居住し東京都心部、多摩中心都市等へ通勤する一次取得者層が中心である。最寄り駅から徒歩圏内の居住環境が良好な住宅地域として成熟しており、底堅い需要が認められ、地価は上昇傾向がみられる。需要の中心となる価格帯は、土地で坪60万円～75万円程度、新築戸建て3,500万円～4,500万円前後である。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心とした住宅地域である。このため、居住の快適性や利便性を重視する自用目的の取引が中心であり、周辺類似地域で成立した取引事例を基礎とする比準価格は説得力を有する。一方、現実の市場で収益目的の取引は殆ど見られないため、賃貸共同住宅を想定して試算した収益価格の説得力は相対的に劣る。よって、本件では実証的な比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																		
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	小平 - 23	②時点修正	[100.4] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [104.0]	⑤個別的要因の比較	[102.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	198,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	201,000 円/㎡																	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	小平（都） - 3		②時点修正	[101.2] 100	③標準化補正	100 [102.0]	④地域要因の比較	100 [122.8]	⑤個別的要因の比較	[102.0] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	199,000	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 0.0 環境 +24.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	241,000 円/㎡																	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討			継続	前年標準価格	196,000 円/㎡		③価格変動要因											
	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	標準地番号	-		【一般的要因】	新型コロナウイルス感染症の影響は徐々に緩和されつつあるが、原材料価格の高騰、円安の進行等による実体経済への影響は懸念が残る。										
			代表標準地	標準地番号	-		【地域要因】	成熟した既成住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。住宅需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。											
			代表標準地	標準地番号	-		【個別的要因】	方位の優位性以外は近隣地域内でほぼ標準的な画地であり、市場競争力は普通である。個別的要因に特段の変動はない。											
			代表標準地	標準地番号	-		②変動率	年間 +0.5%	半年間 %										