

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） -7	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士 土屋俊世
鑑定評価額	28,300,000円		1㎡当たりの価格	198,000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]	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		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	小平市大沼町二丁目477番6「大沼町2-45-5」				②地積(㎡)	143	⑨法令上の規制等	1低専(40,80) 高度地区1種(その他)	
	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	小平 1.3km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 50m、南 100m、北 100m		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 11.0m、規模 140㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北6m 市道	交通施設	小平駅 北東方 1.3km	法令規制	1低専(40,80) 高度地区1種	
(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	+4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	198,000円/㎡							
	収益還元法	収益価格	47,300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、市の北部及び周辺市の隣接地域で、西武新宿線や西武線支線の各駅を最寄りとする交通利便性や中心部への接近性にやや劣る住宅地域である。需要の中心は、当圏域に地縁を有するか、通勤利便性や居住の快適性等を求める30～50代の給与所得者等の一次取得者である。最寄駅から距離があるが、宅地開発の動きが散見され、値ごろ感から一定の需要が認められる。需要の中心は土地120㎡前後で2千万円台前半、新築戸建は3千万円台前半である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、戸建住宅を中心とした住宅地域で自用目的での取引が多く、居住の快適性が重視される傾向にある。共同住宅等の収益物件も見られるが、多くは所有地の有効活用にとどまり、積極的に土地投資が行われて収益性を中心に地価が形成される土地柄ではない。よって需要者の属性や意思を直接反映していると考えられる比準価格を標準に、収益価格を参考に、さらに指定基準地等との検討を踏まえて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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	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 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 -2.0 交通 -1.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 小平 -29 公示価格 180,000円/㎡	[100.5] 100	100 [102.0]	100 [93.1]	[104.0] 100	198,000				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 小平 -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	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 -2.0 交通 +10.0 環境 +48.0 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 [164.3]	[104.0] 100	198,000				
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 196,000円/㎡	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、回復に向かっている。しかし、今後の動向に留意する必要がある。 [地域] 成熟した既存住宅地域で変化は特段認められないが、周辺地域で宅地開発が散見され、地価はその価格動向に影響されていくとみられる。 [個別的要因] 方位の優位性はあるが概ね地域の標準的な画地であり、地域内の市場競争力は普通程度と認められる。								
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡									
②変動率	年間 +1.0%	半年間 %								