

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	わかば不動産鑑定事務所
小平（都） -9	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士 内野美樹
鑑定評価額	44,100,000円	1㎡当たりの価格	267,000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	
(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	小平市学園東町一丁目5番12 「学園東町1-8-20」				②地積 (㎡)	165	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	1低専 (40,80) 高度地区1種 (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 80m、南 30m、北 30m		②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0m、奥行 約 18.0m、規模 165㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 5.5m市道	交通施設	一橋学園駅 北東方 480m	法令規制	1低専 (40,80) 高度地区1種		
	⑤地域要因の将来予測	駅から比較的近い既成住宅地域で潜在的な需要は高く、当面は現状のまま推移すると考えられる。									
(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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	267,000円/㎡								
	収益還元法	収益価格	118,000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、小平市とその隣接市内のうち西武鉄道各線の駅から徒歩で概ね20分以内の住宅地域である。主な需要者は、都心への通勤者及び地元周辺在住者等地縁を有する者で、一次取得者や賃貸物件からの買替層である。交通・生活利便性、住環境の概ね良好な既成住宅地域で、底堅い需要が認められる。取引の中心価格帯は120㎡程度の土地で3,000万円前半である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする閑静な既成住宅地域であり、周辺にはアパート等も散見されるものの、土地価格に相応な賃料水準は形成されておらず、収益価格は低めに試算された。土地取引の多くは自用目的であり、居住の快適性、利便性等が重視される傾向にある。したがって、住宅地としての特性が反映され実証的な比準価格を標準として、収益価格は参考にとどめ、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(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 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -4.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 小平 -12	[100.5]	100	100	[100.0]	268,000					
(9) 指定基準地	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 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +3.0 環境 +13.0 行政 +3.0 その他 0.0
	小平（都） -5	[100.9]	100	100	[100.0]	267,000					
(10) 対年標準価格の検討	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 265,000円/㎡	③変動状況 形成要因の		[一般的] 新型コロナウイルス感染症の流行が収束の兆しを見せ、通常の経済活動を取り戻しつつある。住宅地需要は依然として旺盛である。 [地域] 最寄駅に比較的近い既成住宅地域であり、地域要因に特に変動はない。 [個別] 個別的要因に特に変動はない。概ね標準的な画地であり、市場競争力は普通程度である。							
	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 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 +0.8%	半年間 %								