

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	45,000,000 円	1㎡当たりの価格	273,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 215,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格	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 小平市学園東町一丁目53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(1種) (その他)					
(2) 近隣地域	③形状 1:2	④敷地の利用の現況 住宅 LS2	⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅と共同住宅が建ち並ぶ住宅地域	⑥接面道路の状況 北5.5m市道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水					
(2) 近隣地域	⑧主要な交通施設との接近の状況 一橋学園 480m	⑨法令上の規制等 1低専 (40,80) 高度(1種) (その他)								
(2) 近隣地域	①範囲 東 30 m、西 80 m、南 30 m、北 30 m	②標準の使用 低層住宅地	③標準的画地の形状等 間口約 9 m、奥行約 18 m、規模 165 ㎡程度、形状 長方形							
(2) 近隣地域	④地域的特性 特記事項 特にない	街路 基準方位 北 5.5 m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(1種) (その他)					
(2) 近隣地域	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、地域の変化をもたらす要因は見当たらないものの、当分の間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	273,000 円/㎡							
(5) 鑑定評価の手法の適用	収益還元法	収益価格	110,000 円/㎡							
(5) 鑑定評価の手法の適用	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
(5) 鑑定評価の手法の適用	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一次取得者層である。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	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	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 小平-12	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 +5.0 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
(8) 公示価格	公示価格 265,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [105.0]	100 [93.1]	[100.0] 100	273,000				
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号 小平(都)-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 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 -2.0 交通 +3.0 環境 +13.0 行政 +3.0 その他 0.0
(9) 指定からの検討	前年指定基準地の価格 320,000 円/㎡	[102.5] 100	100 [102.0]	100 [117.5]	[100.0] 100	274,000				
(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 267,000 円/㎡	③ 価格変動要因		[一般的要因] 感染症の流行がほぼ収束し通常の経済活動が復活する中、商業地需要が漸く回復する一方、過熱気味の住宅地需要が落ち着き始めている。						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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 公示価格 円/㎡	③ 価格変動要因		[地域要因] 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。						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	②変動率 年間 +2.2 % 半年間 %	③ 価格変動要因		[個別的要因] 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。						