

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アルファトラスト
小平(都) - 10	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士 半澤 恵美

鑑定評価額	42,000,000 円	1㎡当たりの価格	256,000 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 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	所在及び地番並びに「住居表示」等	小平市学園西町三丁目1623番3 「学園西町3-19-12」				地積(㎡)	165(1)	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	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)					
	1:2	住宅W2	一般住宅が多く見られる住宅地域	北4m道路	水道、ガス、下水	一橋学園750m						
(2)近隣地域	範囲	東 10m、西 50m、南 100m、北 50m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 9m、奥行 約 18m、規模 160㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北4m道路	交通施設	一橋学園駅北西方750m	法令規制 1低専(40,80)高度(1種)				
	地域要因の将来予測	近隣地域の地価形成に影響を及ぼす特段の地域要因の変動はなく、当面は概ね現状を維持し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	0.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	256,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	105,000 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及び周辺市のうち、主に西武線各駅から徒歩圏内に位置する住宅地域と把握される。需要者は勤労世帯の一次取得者層が中心で買替層も認められる。最寄駅から徒歩圏内で住環境が概ね良好な住宅地域であることから需要は比較的安定しており、感染症の沈静化傾向等を背景に地価は回復基調にある。市場における中心価格帯は、120㎡程度の土地で3,000万円内外、新築戸建住宅で総額4,500万円程度である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはアパート等の収益用物件も散見されるが、地価に見合う賃料水準は形成されておらず、投資目的の土地需要は殆ど認められない。土地取引は自用目的が支配的であり、土地価格を形成する主要な指標は居住の快適性、利便性等である。したがって、実証的かつ取引の実態に合致して説得力に優れた比準価格を標準に、収益価格を参考にとどめ、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準街路	0.0	地街路	+2.0
	標準地番号	小平	- 11						標準交通	0.0	域交通	+1.0
	公示価格		[100.2]	100	100	[100.0]	255,000		標準環境	0.0	要環境	+4.0
	273,000 円/㎡		100	[100.0]	[107.1]	100			補画地	0.0	因行政	0.0
									正行政	0.0	その他	0.0
									その他	0.0		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	小平(都)	- 5					内訳	標準街路	0.0	地街路	0.0
	前年指定基準地の価格		[100.9]	100	100	[100.0]	256,000		標準交通	0.0	域交通	+6.0
	317,000 円/㎡		100	[102.0]	[122.3]	100			標準環境	0.0	要環境	+12.0
									補画地	+2.0	因行政	+3.0
									正行政	0.0	その他	0.0
									その他	0.0		
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討			価格変動形成要因	一般的な要因	物価上昇や円安の進行など、国内経済を不安定化させる要因が認められるものの、不動産需要は堅調で、地価は緩やかな上昇基調にある。						
	継続 新規	前年標準価格	254,000 円/㎡			地域要因	最寄駅から徒歩圏内の閑静な住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。底堅い住宅需要を背景に、地価は回復傾向で推移している。					
- 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/㎡	個別的要因	地域においてはほぼ標準的な画地であり、個別的要因に特段の変動はなく、市場競争力は普通程度である。		
変動率	年間	+0.8 %				半年間				%		