

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) - 11	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士 半澤 恵美

鑑定評価額	28,000,000 円	1㎡当たりの価格	241,000 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]	190,000 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	小平市上水本町一丁目1300番15 「上水本町1-18-9」				地積(㎡)	(116)	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)	
	1:1.2	住宅W2	中小規模の一般住宅が多い住宅地域	西6m市道	水道、ガス、下水	鷹の台400m		
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 30m、南 50m、北 50m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 12m、規模 120㎡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6m市道	交通施設	鷹の台駅 南東方400m	法令 1低専(40,80)高度(1種) 規制
	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 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	241,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	90,700 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域のうち、主に西武線の各駅から徒歩圏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や買替層が中心である。最寄駅への接近性に優れる住宅地域であることから需要は底堅く、地価は緩やかながら上昇基調で推移していると認められる。市場における取引の中心価格帯は、120㎡程度の戸建向けの土地で2,500~3,000万円程度、新築戸建住宅で総額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	一般戸建住宅を主体とする標準住宅地域であり、周辺にはアパート等も散見されるものの、土地を購入しての投資に見合う賃料水準は形成されておらず、取引は自用目的が支配的である。需要者の主要な選択の指標は居住快適性や利便性等で、地価と収益価格との関連性は低いと認められることから、本評価では実証的で信頼性の高い比準価格を採用し収益価格を参考に与え、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)公規価示標準格と格しをた	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 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 -5.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 +4.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	公示価格 234,000 円/㎡	[100.2] 100	100 [104.0]	100 [95.0]	[102.0] 100	242,000		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -2.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 +3.0 補 画地 +2.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	小平(都) - 3 前年指定基準地の価格 241,000 円/㎡	[101.2] 100	100 [102.0]	100 [100.9]	[102.0] 100	242,000		
(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 継続 新規 前年標準価格 239,000 円/㎡ - 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/㎡		価格変動形成要因	(一般的要因) (地域要因) (個別的要因)	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。 最寄駅に近い住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。需給関係は比較的安定しており、地価は堅調に推移している。 方位の優位性はあるものの、地域においてはほぼ標準的な画地である。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 %					