

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） -12	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士 内野美樹
鑑定評価額	40,800,000円		1㎡当たりの価格	247,000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]	195,000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	小平市仲町652番4				②地積(㎡)	165	⑨法令上の規制等
	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	2中専(40,200)準防高度2種最高15m(その他)風致地区	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 0m、北 30m		②標準的使用	店舗兼共同住宅			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 19.0m、規模 190㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	11.8m都道	交通施設	青梅街道駅 東方 400m	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いの住商混在地域であり、当面の間は現状のまま推移するものと考えられる。						
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅				(4) 対象基準地の個別的要因	なし		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	247,000円/㎡					
	収益還元法	収益価格	72,100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、小平市とその周辺市内に位置する青梅街道、新青梅街道等の主要幹線道路沿いの地域である。店舗・事業所・共同住宅・戸建住宅が混在していることから、需要者はマンション業者、宅地開発業者、外食産業事業者のほか、個人の戸建住宅取得者等が想定される。需要は感染症流行が収束に向かいつつある中、堅調な住宅地需要の後押しもあって回復しつつある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、青梅街道沿いに中低層の店舗・共同住宅・戸建住宅等が混在している地域であるが、最寄りの青梅街道駅の周辺が未整備であることも相まって、他の一般的な駅前商業地等と比べて見劣りし、また集客力のある商業施設も無く収益性は低い。しかし居住の快適性を重視する住宅地域の特性を併せ持つことから、その特性が反映された比準価格を標準とし、収益価格を参考に、代表標準地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 代表標準地 <input 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	⑧ 地域要因
	標準地番号 小平 -18	[100.5]	100	100	[100.0]	246,000	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 交通 -1.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
(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	⑧ 地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(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 245,000円/㎡		③ 価格変動要因の 変動状況	[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。				
	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/㎡			[地域] 青梅街道沿いの住商混在地域にあり、特に変動はない。 [個別] 地域内において概ね標準的な画地であり、特に変動はない。市場競争力は普通である。				
	②変動率	年間 +0.8%	半年間 %					