

|           |             |        |          |             |
|-----------|-------------|--------|----------|-------------|
| 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） -13 | 東京都         | 多摩第4   | 氏名       | 不動産鑑定士 内野美樹 |
| 鑑定評価額     | 28,300,000円 |        | 1㎡当たりの価格 | 202,000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<br>倍率種別 | [令和4年1月]<br>路線価又は倍率 | 160,000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     |                 | 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  | 小平市栄町二丁目35番14「栄町2-31-27」   |              |          |            | ②地積(㎡)           | 140           | ⑨法令上の規制等 | 1低専(60,150)準防高度地区1種(その他)地区計画等(50,100) |         |
|                             | 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  | 1.5km         |          |                                       |         |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲  | 東 100m、西 120m、南 50m、北 50m  |              |          |            | ②標準的使用           | 低層住宅地         |          |                                       |         |
|                             | ③標準的画地の形状等   | 間口 約 10.0m、奥行 約 15.0m、規模 150㎡程度、形状 長方形   |              |          |            |                  |               |          |                                       |         |
|                             | ④地域的特性   | 特記事項   | 特になし         | 街路       | 標準方位北、6m市道 | 交通施設             | 小川駅 南西方 1.5km | 法令規制     | 1低専(50,100)高度地区1種                     |         |
|                             | ⑤地域要因の将来予測   | 中規模一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因の変動を促す要因は見当たらず、当面の間、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                | 低層住宅地  |  |              |          |            | (4) 対象基準地の個別的要因  | 方位            | +5.0     |                                       |         |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格   | 202,000円/㎡   |          |            |                  |               |          |                                       |         |
|                             | 収益還元法  | 収益価格   | 59,900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、西武拝島線・西武国分寺線沿線に所在する、最寄駅からはやや離れた住宅地域である。需要者は、主として同一需給圏内に居住する都心への通勤者で、一次取得者または賃貸物件からの買替層が中心である。鉄道駅や商業施設との距離は離れているが、概ね良好な住環境を維持していることから一定の需要が認められる。最近は、宅地開発の動きは一段落し、取引件数は低位で推移している。                            |  |              |          |            |                  |               |          |                                       |         |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は駅から徒歩約20分の位置にあり、近隣に商業施設も無く、利便性にはやや劣る地域である。アパートも見られるが、賃料は低く投資採算性は低い。取引事例を見ても賃貸収入目的の取引はほぼ皆無で、自用目的がほとんどである。このような住宅地域では収益性より居住の快適性及び利便性が重視されること等を考慮し、本件では、比準価格を標準に、収益価格は参考とし、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対象基準地の標準価格(円/㎡) | ⑦内訳           | 街路 0.0   | 地域要因                                  | 街路 -1.0 |
|                             | 標準地番号<br>小平 -23  | [100.6]  | 100          | 100      | [105.0]    | 202,000          | 標準化補正         | 交通 0.0   | 環境                                    | 交通 +6.0 |
| (9) 指定基準地                   | ① 指定基準地番号<br>小平（都） -3  | 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           | 街路 0.0   | 地域要因                                  | 街路 -2.0 |
|                             | 前年指定基準地の価格<br>241,000円/㎡   | [101.2]  | 100          | 100      | [105.0]    | 203,000          | 標準化補正         | 交通 0.0   | 環境                                    | 交通 +9.0 |
| (10) 対年標準価格の検討              | ①-1対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 200,000円/㎡   | ③ 変動状況<br>[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。<br>[地域] 交通利便性はやや劣るが、一般住宅地として概ね良好な住環境を維持している。<br>[個別] 方位の優位性はあるものの、地域内においてはほぼ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。 |              |          |            |                  |               |          |                                       |         |
|                             | 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡   |  |              |          |            |                  |               |          |                                       |         |
|                             | ②変動率   | 年間 +1.0%   | 半年間 %        |          |            |                  |               |          |                                       |         |