

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	秋山不動産鑑定
小平(都)-14	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士 秋山 実
鑑定評価額	26,800,000 円	1㎡当たりの価格	229,000 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]	180,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 小平市小川西町三丁目2217番54 「小川西町3-15-4」	②地積 (㎡)	117	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200) 準防 高度(2種最高25m) (その他) (70, 160)				
(2) 近隣地域	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			
	1:1	住宅 W3	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北4m市道	水道、ガス、下水	小川 500m			
(3) 最有効使用の判定	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 70 m、北 80 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 11 m、奥行約 11 m、規模 120 ㎡程度、形状 正方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 4 m市道	交通施設	小川駅 北西方500m 法令規制 1 中専 (70, 160) 準防 高度(2種最高25m)		
(5) 鑑定評価の手法の適用	⑤地域要因の将来予測	令和6年度以降に小川駅西口再開発事業の完成が予定されているが、現段階では地域要因に具体的な変動は見られず、当面は現状を維持していくものと予測される。							
(6) 市場の特性	取引事例比較法	比準価格	229,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
	収益還元法	収益価格	126,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏は、主に小平市北西部及び隣接市のうち、西武線及びJR線の各駅徒歩圏内の住宅地域が存する圏域である。需要者は同一需給圏内の居住者がほとんどで、一次取得者層が中心である。2路線利用可能な最寄駅から徒歩6分程度で交通利便性は概ね良好なため需要は堅調で、地価は上昇傾向にある。土地は2500万円前後、新築の戸建物件は4000万円前後が需要の中心となっている。								
(8) 公示価格	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 小平-20	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 -2.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 223,000 円/㎡	[100.5] 100	100 [105.0]	100 [93.1]	[100.0] 100	229,000			
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号 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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +1.0 環境 +8.0 行政 -4.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 241,000 円/㎡	[101.2] 100	100 [102.0]	100 [104.7]	[100.0] 100	228,000			
(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 227,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 世界的なインフレーションに伴う資源高騰や今後の金利上昇観測による住宅需要に及ぼす影響が懸念される。					
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域要因] 当該地域は駅徒歩圏内の住宅地域で市内でも需要が堅調な地域であるが、特段の変動要因はない。					
②変動率		年間 +0.9 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					