

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	オダ不動産鑑定
小平(都) - 15	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士 小田 康太

鑑定評価額	20,000,000 円	1㎡当たりの価格	182,000 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]	145,000 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	小平市上水新町一丁目1381番11 「上水新町1-13-49」				地積(㎡)	110	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	一般住宅が建ち並ぶ新興の分譲住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	東大和市1.3km		
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 30m、南 50m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 8m、奥行 約 14m、規模 110㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 標準方位 北6m市道	交通 東大和市駅 南東方 1.3km	法令 1低専(40,80)高度(1種)	規制	
	地域要因の将来予測	地域要因の特段の変動はなく、当面は概ね現状を維持して推移するものと予測される。						
(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 +4.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 182,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格 68,100 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及び隣接市の住宅地。需要者は、同市居住者を中心として、東京郊外の利便性並びに快適性を求める一次取得者層が主体。東京郊外の住宅地として一定の需要はある。新築一戸建住宅の場合、地積100～120㎡、家屋(延床)25～30坪前後、総額で4000万円前後が必要の中心的な価格帯である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅地においては、需要者は収益性より居住環境の快適性を重視する傾向にあることから、収益価格が比準価格より低位となったものと思われる。以上により比準価格を標準に収益価格との開差を検証し、周辺の標準地、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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 -2.0 域 交通 +1.0 要 環境 +9.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	小平 - 24	[100.5] 100	100 [102.0]	100 [107.9]	[104.0] 100	182,000		
(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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 -2.0 域 交通 +7.0 要 環境 +30.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	小平(都) - 3	[101.2] 100	100 [102.0]	100 [136.3]	[104.0] 100	182,000		
(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 181,000 円/㎡		価格変動形状要因	一般的な要因	新型コロナウイルス感染症の厳しい状況が緩和される中、景気の持ち直しの動きがみられるが、ウクライナ情勢等による不透明感に留意。			
	- 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	地域要因に変動は見られないが、一般的要因の影響を受け、地価は微増傾向にある。		
変動率 年間 +0.6% 半年間 %				個別的要因		方位の優位性はあるが、地域の標準的画地である。個別的要因に変動はなく、市場競争力は普通程度である。		