

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エスエー不動産鑑定
小平（都） 5-1	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士 佐藤 耕一
鑑定評価額	30,300,000円		1㎡当たりの価格	361,000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] 路線価又は倍率	295,000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		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	小平市花小金井南町一丁目106番9 「花小金井南町1-13-20」				②地積(㎡)	84	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	商業(80,400) 防火 高度地区3種(その他) (100,400)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、南 40m、北 20m		②標準的使用	店舗兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 5.4m、奥行 約 15.6m、規模 80㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項は無い	街路 9m市道	交通施設 350m	花小金井駅 南方	法令 商業(100,400) 防火 高度地区3種		
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ店舗兼共同住宅地				(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	380,000円/㎡						
	収益還元法	収益価格	267,000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、主として、小平市及び周辺都市の各駅周辺や幹線道路、準幹線道路沿いの商業地域、住商混在地域である。主たる需要者は、収益物件の獲得を目指す投資家、企業、マンション等の開発業者である。同一需給圏内の需給は比較的安定しており、地価も強含み傾向にある。需要の中心となる価格帯は1,100,000円/坪～1,200,000円/坪である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域の標準的使用は店舗兼共同住宅地であるが、地価に比べ賃料水準が低位にとどまっていることから、収益価格はやや低位に試算された。また、不動産市場でも賃貸経営による収益性に基づくよりも、周辺の成約価格を重視し取引が行われる傾向にある。よって、実証的な比準価格を中心に収益価格を比較考量し、代表標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	標準化補正	⑧ 地域要因
	標準地番号 小平 5-2 公示価格 360,000円/㎡	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	361,000	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	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	標準化補正	⑧ 地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ]	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他	
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 360,000円/㎡	③ 価格変動状況		一般的 要因	国内経済は物価が上昇するなど不透明な状態であるが、感染症の影響は低減し、不動産の需要は回復傾向にある。				
	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 ■代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 小平 5-2 公示価格 360,000円/㎡	② 変動率		地域 要因	花小金井周辺の大規模分譲等により駅周辺の熟成度は増しつつあり、また、一般的要因の影響を受け、地価は強含み傾向にある。				
	年間 +0.3%	半年間 +0.3%		個別的要因	個別的要因に特別な変動要因はない。地域内の標準的な画地であり市場競争力は普通である。				