

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京アプレイザル
小平(都) 5 - 2	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士 三角 誠

鑑定評価額	27,200,000 円	1㎡当たりの価格	275,000 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]	220,000 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		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	所在及び地番並びに「住居表示」等	小平市小川西町四丁目2 2 1 7 番 1 1 1 「小川西町4 - 2 8 - 5」				地積 (㎡)	99	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	商業 (80,400) 防火 (その他) 高度地区3種 (100,400)	
	1:1	店舗兼住宅 S 3	小売店舗等が建ち並び駅北側の商業地域	北10 m 市道	水道、ガス、下水	小川380 m		
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 40 m、南 0 m、北 20 m			標準的使用	3階建程度の店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 10 m、			規模	100㎡程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	10 m市道	交通施設	小川駅北西方380 m 法令 商業 (100,400) 規制 高度地区3種	
	地域要因の将来予測	最寄駅周辺にあって、背後地居住者層を背景に一定の商業性は維持している。小川駅西口の再開発事業の着手により駅前での発展は見込まれるものの、駅周辺の商業地域としては当面、現状を維持していくものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	3階建程度の店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	287,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	198,000 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	同一需給圏は小平市及び隣接・周辺市内にあって、西武線沿線、多摩都市モノレール沿線の商業地域及び商況を有する商住混在地域で、最寄駅徒歩圏内との関連性が強い。近隣居住者や駅利用者に対する小売、飲食店等を中心とする近隣商業地域にあって、需要者は同一需給圏内に選好性を有する個人等の中小規模事業者を主体とする。商業物件として取引可能な需要については、土地は3000万円、建物込み1億円弱程度までが中心と思われる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺の商業物件は、自用の店舗が中心であり、投資家向けの収益物件としての市場性の程度は高くないことから、収益価格が比準価格より低位となったものと思われる。以上により類似地域の取引事例に基づき市場性を反映する比準価格を重視し、収益価格との開差を検証し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえた上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示標準格と格しをた	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 地 街路 +3.0 準 交通 0.0 域 交通 +2.0 化 環境 0.0 要 環境 +25.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	公示価格 361,000 円/㎡	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [131.3]	[100.0] 100	275,000		
(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 地 街路 -1.0 準 交通 0.0 域 交通 +1.0 化 環境 0.0 要 環境 +32.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	小平(都) 5 - 1 前年指定基準地の価格 360,000 円/㎡	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [132.0]	[100.0] 100	274,000		
(10)対年ら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 274,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	低金利を背景に不動産需要は底堅く、コロナ後の需要回復を見据え地価は若干の上昇傾向にある。			
	- 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	駅周辺の商業地域として繁华性等に特段の変動はないが、商業地としての需要は高いとは言いが、取引自体も少ない。		
変動率 年間 +0.4 % 半年間 %				個別的要因		最寄駅周辺の商業地として標準的で、特段の変動はない。		