

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アルファトラスト
小平(都) 5 - 3	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士 半澤 恵美

鑑定評価額	42,600,000 円	1㎡当たりの価格	325,000 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]	265,000 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	小平市学園西町一丁目1231番2外「学園西町1-21-17」				地積(㎡)	131	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) 防火高度(3種)(その他)(100,400)	
	1.2:1	店舗兼共同住宅 RC 5	中小規模の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前商業地域	東9m市道	水道、ガス、下水	一橋学園180m		
(2) 近隣地域	範囲	東 20m、西 0m、南 40m、北 15m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5m、奥行 約 10m、			規模	130㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街路	東9m市道	交通施設	一橋学園駅 南方180m	法令 商業(100,400) 高度(3種) 規制
	地域要因の将来予測	近隣地域の地価形成に影響を及ぼす特段の地域要因の変動はなく、当面は概ね現状を維持して推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	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	342,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	260,000 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周辺市内のうち、各鉄道駅周辺の商業地域である。需要者は地元事業者や不動産開発業者、不動産投資家等が想定される。飲食店等を中心とする駅周辺の商業地は、力強い回復には至っていないものの、供給が極端に少ないことが下支えとなり、地価は堅調に推移している。取引が少ないため、取引の目的や規模等も様々で個別性が強い。総額による価格帯は形成されていないが、単価的には30～35万円/㎡程度が中心的水準である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は「一橋学園」駅に近い商業地域で、店舗、事務所、共同住宅等多様な用途が想定される。収益性を重要な選択の指標とする商業地取引において収益価格は一定の信頼性を有するが、現実の市場において様々な利用目的及び選択指標を反映して成立した取引事例に基づく比準価格は、実証的で説得力に優れる。したがって、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、周辺標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +2.0 要 環境 +32.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	標準地番号 小平 5 - 4					325,000		
	公示価格 437,000 円/㎡	[100.0] 100	100	100	[100.0] 100			
(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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 -3.0 要 環境 +14.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	小平(都) 5 - 1					326,000		
	前年指定基準地の価格 360,000 円/㎡	[100.3] 100	100	100	[100.0] 100			
(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 324,000 円/㎡			価格変動形成要因	〔一般的要因〕	物価上昇や円安の進行など、国内経済を不安定化させる要因が認められるものの、不動産需要は堅調で、地価は緩やかな上昇基調にある。		
	- 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					〔地域要因〕	一橋学園駅に近い商業地域であり、地域要因に特段の変動はない。立地の希少性により潜在的な需要は高く、地価は堅調に推移している。	
	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		対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0
	標準地番号 公示価格 円/㎡							
	変動率 年間 +0.3 % 半年間 %							
				〔個別的要因〕	地域においてはほぼ標準的な画地であり、個別的要因に特段の変動はなく、市場競争力は普通程度である。			