

| | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|--|---|--------------------------|--------------------------------------|--|---------------------|--------------------------|----------------------------|-----------|-----------------------------------|---|----------|-----------------------------|---|
| (1) 基準地 | ①所在地番並びに「住居表示」等 | | 小平市中島町25番31 「中島町18-4」 | | | | ②地積 (㎡) | | 120 | 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 | | 1 低専 (40, 80) 高度(1種) | | | | | | |
| | 1:1 | 住宅 W2 | 中規模一般住宅が建ち 並ぶ住宅地域 | 西5m市道 | 水道 ガス 下水 | 東大和市 430m | | (その他) | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 60 m、西 20 m、南 60 m、北 60 m | | | | ②標準的使用 | | 低層住宅地 | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 11.0 m、 | | 奥行 約 11.0 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5m市道 | 交通 施設 | 東大和市駅南西 430m | | 法令 規制 | 1 低専(40, 80) 高度(1種) | | | | |
| | ⑤地域要因の 将来予測 | 一般住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域であり、価格形成に影響を及ぼす特段の要因変動は見られないことから、当面は現状のまま推移するものと予測する。 | | | | | | | | | | | | |
| (3) 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 +2.0 | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法 の適用 | 取引事例比較法 | | 基準価格 | | 212,000 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | | 収益価格 | | 90,600 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うち、西武各線沿線、多摩都市モノレール沿線の住宅地域である。需要者は東京都心部、多摩中心都市等へ通勤する一次取得者層又は買替層が中心である。近隣地域は最寄り駅から徒歩圏内の生活利便性に富む住宅地域として成熟しており、安定的な需要が認められる。良好な資金調達環境を背景に不動産需要は堅調で、地価は上昇傾向が継続している。需要の中心となる価格帯は、新築建売住宅で総額4,000万円台である。 | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は戸建住宅を主体とする住宅地域である。このため、居住の快適性や利便性を重視する自用目的の取引が中心で、規範性の高い取引事例に基づく基準価格は実証的で説得力を有する。一方、現実の市場で収益目的の取引は殆ど見られないため、賃貸経営を想定して試算した収益価格の説得力は相対的に劣る。そこで本件では、基準価格を採用し、収益価格は参考に留め、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格を 標準とした 価格 | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 小平 - 23 | | 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 交通 環境 画地 行政 その他 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | 地域 要因 | 街路 交通 環境 行政 その他 | 0.0 -1.0 +6.0 0.0 0.0 0.0 |
| | 公示価格 213,000 円/㎡ | | [101.2] 100 | [100] 100 | [100] 100 | [102.0] 100 | 210,000 | | その他 | 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 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 の基準価格 (円/㎡) | ⑦内 訳 | 標準化 補正 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0 | 地域 要因 | 街路 交通 環境 行政 その他 | -1.0 0.0 +25.0 0.0 0.0 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 257,000 円/㎡ | | [102.7] 100 | [100] 100 | [100] 100 | [102.0] 100 | 213,000 | | その他 | 0.0 | その他 | | 0.0 | |
| (10) 対象基準地 の年間の 標準価格等 の検討 | ①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 206,000 円/㎡ | | | ③ 変 動 状 況 の 要 因 | [一般的要因] 不動産市況は概ね堅調に推移しているが、資源価格の高騰や金利の動向に注意を要する。 | | | | | | | | | |
| | 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡ | | | | [地域要因] 成熟した既存住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。住宅需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。 | | | | | | | | | |
| | ②変動率 年間 +2.9% 半年間 % | | | | [個別的要因] 方位の優位性以外は近隣地域内でほぼ標準的な画地であり、市場競争力は普通である。個別的要因に特段の変動はない。 | | | | | | | | | |