

| | | | | |
|----------|--------------|----------|-------------|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | わかば不動産鑑定事務所 |
| 小平(都)-12 | 東京都 | 多摩第4 | 氏名 | 不動産鑑定士 内野 美樹 |
| 鑑定評価額 | 44,100,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 267,000 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|--------------|----------|-------------|--------|-----------------|--------------------------|
| (1)価格時点 | 令和 7年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 7年 7月 1日 | (6)路線価 | [令和 7年 1月] | 210,000 円/m ² |
| (2)実地調査日 | 令和 7年 6月 27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 | 所在地及び地番並びに 「住居表示」等 | | 小平市仲町6 5 2 番 4 | | | | 地積 (㎡) | 165 () | 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 | | 2 中専 (40, 200) 準防 高度(2種最高15m) | | | |
| | 1:2 | 作業所兼住宅 S5 | | 店舗、共同住宅等の 建ち並ぶ都道沿いの 混在地域 | | 北11.8m都道 | 水道、 ガス、 下水 | 青梅街道 400m | | (その他) 風致地区 | | | |
| (2) 近隣 地域 | 範囲 | 東 50 m、西 50 m、南 0 m、北 30 m | | | | 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 10 m、奥行 約 19 m、規模 | | | | 190 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 事項 | 特にない | | 街 路 | | 1 1 . 8 m 都道 | 交通 施設 | 青梅街道駅 東方400m | | 法令 規制 | 2 中専 高度(2種最高15m) (40, 200) | |
| | 地域要因の 将来予測 | | 幹線道路沿いの住商混在地域であり、地域の発展、衰退を促す要因は見当たらず、当面の間は現状のまま推移するもの と考えられる。 | | | | | | | | | | |
| (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 | | 267,000 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | | 92,000 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、小平市とその周辺市内に位置する青梅街道、新青梅街道等の主要幹線道路沿いの地域である。店舗・事業所・共同住宅・戸建住宅が混在していることから、需要者はマンション業者、宅地開発業者、外食産業事業者のほか、個人の戸建住宅取得者等が想定される。これまで活況を維持してきた背後地の住宅地需要の影響もあって、沿道地の需要も概ね堅調に推移している。 | | | | | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 | 近隣地域は青梅街道沿いに中低層の店舗・共同住宅・戸建住宅等が混在している地域であるが、最寄りの青梅街道駅の周辺が未整備であることも相まって、他の一般的な駅前商業地等と比べて見劣りし、また集客力のある商業施設も無く収益性は低い。しかし居住の快適性を重視する住宅地域の特性を併せ持つことから、その特性が反映された比準価格を標準とし、収益価格を参考に、公示価格を規準とした価格を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示 価格 とした | 代表標準地 標準地番号 小平-18 | 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 訳 | 標準化 補正 | 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 | 地域 要因 | 街路 -1.0 交通 -1.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0 | |
| | 公示価格 250,000 円/㎡ | | [101.5] 100 | 100 [100.0] | 100 [95.1] | [100.0] 100 | 267,000 | | その他 0.0 | | | | |
| (9) 指定 基準 地 の 検 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 訳 | 標準化 補正 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地域 要因 | 街路 交通 環境 行政 その他 | | |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | その他 | | | | | |
| (10) 対象 基準 地 の 前 年 の 検 討 | -1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 259,000 円/㎡ | | | 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況 | [一般 的 要 因] | 物価や人件費等の高騰、円安による利上げ圧力等がありつつも、低金利、税優遇措置や助成金等に支えられ、不動産需要は堅調である。 | | | | | | | |
| | -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] | 青梅街道沿いの住商混在地域にあり、特に変動はない。 | | | | | | | |
| | 変動率 年間 +3.1 % 半年間 % | | | | [個 別 的 要 因] | 地域内において概ね標準的な画地であり、競争・代替関係にある他の不動産と比較して優劣の程度、競争力に変動はない。 | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |