

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) - 15	東京都	多摩第 4	氏名	不動産鑑定士 半澤 恵美

鑑定評価額	22,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	200,000 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 3 日	(6) 路線 価	[令和 7 年1月]	155,000 円 / ㎡
(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
					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	所在及び地番並びに「住居表示」等		小平市上水新町一丁目 1 3 8 1 番 1 1 「上水新町 1 - 1 3 - 4 9」				地積 (㎡)	(110)	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			1 低専 (40,80) 高度(1種)		
	1 : 2	住宅 W 2	一般住宅が建ち並び区画 整然とした住宅地域		南東6 m 市道	水道、 ガス、 下水	東大和市1.3 km			(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 100 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 14 m、		規模 110 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位 北 6 m 市道	交通 東大和市駅 南東方 1.3 km 施設	法令 1 低専 (40,80) 高度(1種)						
	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		低層住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 +4.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 200,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 70,500 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住宅地域である。需要者は勤労世帯の一次取得者や買替層が中心である。最寄駅への接近性にはやや劣る郊外の住宅地域であるが、バス利用により J R 中央線「立川」駅へのアクセスも可能であり、需要は安定的で、地価は上昇基調で推移している。市場における中心価格帯は、標準規模の土地で 2 , 0 0 0 万円台前半、新築戸建住宅は総額 3 , 5 0 0 ~ 4 , 0 0 0 万円内外である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		戸建住宅を主体とする住宅地域であり、周辺にはアパート等の共同住宅も散見されるものの、新規投資に見合う賃料水準は形成されておらず、収益価格は低位に試算された。取引は自用目的が支配的で、需要者の主要な選択の指標は居住の快適性や利便性等で、地価と収益価格との関連性は低いと認められることから、実証的で説得力の高い比準価格を採用し、収益価格を参考にとどめ、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価 示価格 と格し をた	代表標準地 標準地番号 小平	標準地 - 24	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 街路 0.0	地 街路 -2.0		
	公示価格 204,000 円 / ㎡		[101.3] 100	100 [102.0]	100 [104.9]	[104.0] 100	201,000		準 交通 0.0	域 交通 +1.0		
									化 環境 0.0	要 環境 +6.0		
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 小平(都)	- 3	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	補 画地 +2.0	因 行政 0.0		
	前年指定基準地の価格 257,000 円 / ㎡		[102.7] 100	100 [102.0]	100 [134.2]	[104.0] 100	201,000		正 行政 0.0	その他 0.0		
									その他 0.0			
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価付 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 193,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	物価上昇や金融政策の動向には引き続き警戒感があるものの、不動産市況は概ね堅調に推移しており、地価は上昇傾向にある。						
	- 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					〔地域 要因〕	郊外の標準住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。一般的要因の影響を受け、地価は上昇基調で推移している。					
	代表標準地 標準地番号	標準地 -	〔個別的要 因〕				方位の優位性はあるものの、地域においてはほぼ標準的な画地である。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。					
	公示価格 円 / ㎡											
変動率		年間 +3.6 %	半年間 %									