

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 4日 提出
小平（都） - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アスール不動産鑑定
小平（都） - 2	東京都	多摩第4分科会	氏名	不動産鑑定士 竹内 修

鑑定評価額	48,400,000 円	1㎡当たりの価格	295,000 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]	235,000 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		小平市上水南町三丁目 6 1 5 番 6 外 「上水南町 3 - 7 - 1 8」				②地積 (㎡)	(164)	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. 2 : 1	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域		東4m私道	水道 ガス 下水	国分寺 1. 9km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 0 m、南 45 m、北 35 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 14. 0 m、		奥行 約 12. 0 m、		規模 170 ㎡程度、		形状 長方形			
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	基準方位 北 4 m私道	交通施設	国分寺駅 北東 1. 9km	法令規制	1 低専 (40, 80) 高度 (1 種)	
	⑤地域要因の将来予測	地域の価格形成に影響を及ぼす特段の要因変動はないことから、当面は現状のまま推移するものと予測する。									
(3) 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 +2. 0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 295, 000 円／㎡									
	収益還元法	収益価格 / 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	同一需給圏は西武国分寺線以東の小平市南東部地域及び J R 中央線以北の隣接市内のうち、最寄り駅からバス利用の住宅地域である。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が中心である。近隣地域は交通利便性が劣るバス便地域であるが、J R 中央線が利用可能な住宅地域として安定した需要が認められる。需要の中心となる価格帯は、土地で坪 9 5 万円～1 0 0 万円程度、新築戸建で 5 , 0 0 0 万円台後半である。										
(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比準価格は実証的で説得力を有する。そこで、本件では比準価格を採用し、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、周辺にはアパート等も見られるが、事業採算性の観点から賃貸経営を想定することは非現実的であるため、収益還元法は非適用とした。										
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	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対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0. 0	地域要因	街路 +1. 0
	標準地番号 小平 - 10							交通 0. 0	交通 +1. 0		
	公示価格 268, 000 円／㎡	[101. 5] / 100	100 [102. 0]	100 [92. 8]	[102. 0] / 100	293, 000		環境 0. 0	環境 -9. 0	行政 0. 0	行政 0. 0
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号	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対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0. 0	地域要因	街路 0. 0
	小平 (都) - 5							交通 0. 0	交通 +12. 0		
	前年指定基準地の価格 339, 000 円／㎡	[103. 2] / 100	100 [102. 0]	100 [117. 7]	[102. 0] / 100	297, 000		環境 0. 0	環境 +2. 0	行政 +3. 0	行政 0. 0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			③ 価格形成要因の変動状況	[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。						
	前年標準価格 285, 000 円／㎡				[地域要因] 駅徒歩圏外の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。						
	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				[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。						
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地										
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡										
②変動率		年間 +3. 5 %	半年間 %								