

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） -4 宅地-1

|          |                |        |           |                 |
|----------|----------------|--------|-----------|-----------------|
| 基準地番号    | 提出先            | 所属分科会名 | 業者名       | 株式会社 土屋不動産鑑定事務所 |
| 小平（都） -4 | 東京都            | 多摩第 4  | 氏名        | 不動産鑑定士 土屋俊世     |
| 鑑定評価額    | 32, 500, 000 円 |        | 1 ㎡当たりの価格 | 264, 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] | 210, 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   |                             | 小平市花小金井五丁目 5 6 7 番 8 0<br>「花小金井 5－5 5－2 2」      |        |          |               | ②地積 (㎡)           | ( 123 )      | 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)<br><br>高度 (1種) (その他)                            |                       |     |     |      |      |  |
|                             | 1:2   | 住宅 W2                       | 一般住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域                            |        | 西4m市道    | 水道、ガス、下水      | 花小金井 1km          |              |   |                       |     |     |      |      |  |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲   | 東 0 m、西 60 m、南 100 m、北 50 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 8.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 120㎡程度、形状 長方形         |        |          |               |                   |              |   |                       |     |     |      |      |  |
|                             | ④地域的特性  | 特記事項                        | 特になし  |        | 街路       | 基準方位 北 4 m 市道 | 交通施設              | 花小金井駅 北方 1km | 法令規制  | 1 低専 (40, 80) 高度 (1種) |     |     |      |      |  |
|                             | ⑤地域要因の将来予測  |                             | 当地域に変化を促す要因は特に見当たらないため、当面の間は現状のまま推移していくものと予測する。 |        |          |               |                   |              |   |                       |     |     |      |      |  |
| (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 264,000 円／㎡                                |        |          |               |                   |              |   |                       |     |     |      |      |  |
|                             | 収益還元法   |                             | 収益価格 98,900 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                   | 同一需給圏は市域東部及び周辺市の隣接地域で、西武新宿線や西武線支線の各駅を最寄り駅とする住宅地域である。当圏域内に地縁を有するか、利便性、快適性等を見出す 30～50 代の給与所得者等の一次取得者層が需要の中心である。地価は、緩やかな上昇傾向にある。圏域は、人口増加率が他地域と比べ相対的に高い圏域であり、需要の中心は土地 120㎡前後で 3千万円前後、新築戸建は概ね 4千万円台である。          |                             |   |        |          |               |                   |              |   |                       |     |     |      |      |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地は戸建住宅を中心とした住宅地域にあり、自用目的での取引が多く居住の快適性が重視される傾向にある。共同住宅等の収益物件も見られるが、多くは所有地の有効活用にとどまり、積極的に土地投資が行われて収益性を中心に地価が形成される土地柄ではない。よって需要者の属性や意思を直接反映していると考えられる比準価格を標準に、収益価格を参考に、さらに指定基準地等との検討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                 | 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          | 街路  | 0.0                   | 地域  | 街路  | 0.0  |      |  |
|                             | 標準地番号 小平 -28  |                             |   |        |          |               |                   |              | 交通  | 0.0                   | 要因  | 交通  | -2.0 |      |  |
| (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          | 環境  | 0.0                   | 要因  | 環境  | -8.0 |      |  |
|                             | 小平 (都) -5   |                             |   |        |          |               |                   |              | 画地  | +2.0                  | 行政  | 0.0 | 行政   | +3.0 |  |
| (10) 対象基準地の等前               | 前年指定基準地の価格  |                             | ③価格形成要因の変動状況                                    | 100    | 100      | 100           | 264,000           | 標準化補正        | 行政  | 0.0                   | その他 | その他 | 0.0  |      |  |
|                             | 339,000 円／㎡   |                             |   |        |          |               |                   |              | その他   | 0.0                   |     |     |      |      |  |
|                             | ①-1対象基準地の検討   |                             |   |        |          |               |                   |              | 一般的要因 不動産取引市況は、住宅地を中心に堅調に推移している。商業地についても、需要は回復傾向にある。          |                       |     |     |      |      |  |
|                             | ■継続 □新規   |                             |   |        |          |               |                   |              | 地域要因 花小金井駅を最寄りとする住宅地域は依然として需要は底堅く、需給は概ね堅調である。                 |                       |     |     |      |      |  |
| (10) 対象基準地の等前               | 前年標準価格 257,000 円／㎡  |                             | ③価格形成要因の変動状況                                    | 100    | 100      | 100           | 264,000           | 標準化補正        | 画地  | +2.0                  | 行政  | 行政  | +3.0 |      |  |
|                             | 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 西道路の画地で基準方位が北画地と比べて優位性があるが、接道状況等は地域の標準的な画地で市場競争力は普通である。 |                       |     |     |      |      |  |
|                             | □代表標準地 □標準地   |                             |   |        |          |               |                   |              |   |                       |     |     |      |      |  |
| (10) 対象基準地の等前               | 標準地番号   |                             | ③価格形成要因の変動状況                                    | 100    | 100      | 100           | 264,000           | 標準化補正        | 行政  | 0.0                   | その他 | その他 | 0.0  |      |  |
|                             | 公示価格 円／㎡  |                             |   |        |          |               |                   |              | その他   | 0.0                   |     |     |      |      |  |
| (10) 対象基準地の等前               | ②変動率  |                             | ③価格形成要因の変動状況                                    | 年間     | +2.7 %   | 半年間           | %                 | 標準化補正        |   |                       |     |     |      |      |  |
|                             |   |                             |   |        |          |               |                   |              |   |                       |     |     |      |      |  |