

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)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	秋山不動産鑑定
小平(都)-5	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士 秋山 実
鑑定評価額	84,000,000 円		1㎡当たりの価格	350,000 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] 路線価又は倍率	275,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月13日	(5) 価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		小平市花小金井一丁目807番9 「花小金井1-15-10」			②地積 (㎡)		240 ()	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		
	1:1.2	住宅 W2		一般住宅のほかアパ ート等が見られる住 宅地域		東4m市道		水道、 ガス、 下水	花小金井 300m	1 中専 (60, 200) 準防 高度(2種最高25m) (その他) (70, 160)	
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 55 m、南 80 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 13 m、奥行 約 18 m、規模			240 ㎡程度、形状			長方形		
	④地域的特性	特記 事項		特にない		街 路	基準方位 北4m 市道	交通 施設	花小金井駅 北東方300m	法令 規制	1 中専 (70, 160) 準防 高度(2種最高25m)
	⑤地域要因の 将来予測	当該地域は最寄駅から近い住宅地域であるが、特段の変動要因が無い場合、当分の間現状を維持すると予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	標準的使用と同じ低層住宅地					(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		361,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		225,000 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	同一需給圏は主に小平市及び周辺市のうち、西武新宿線の駅勢圏内の圏域である。需要者は同一需給圏内の居住者や一 次取得者が中心であるが、画地規模によっては二次取得者や圏外にも及んでいる。当該圏域は最寄駅から徒歩約4分 で交通利便性が良好なため需要は堅調で、地価は上昇傾向にある。土地は120㎡で4000万円前半、新築の戸建物件 で5000～6000万円程度が中心となっている。										
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	当該圏域は戸建住宅が主体で、居住環境を重視する自用目的での取引が中心のため、類似性の高い取引事例から求めた 比準価格は規範性が高い。一方、交通利便性が良好のため賃貸共同住宅も見られるが、価格に見合った賃料を収受でき ず投資採算性が低く収益性が重視されないため収益価格の規範性は相対的に劣る。したがって、比準価格を重視し、収 益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示 標準と した 価格を	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 小平-4		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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 343,000 円/㎡		$\frac{102.0}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{102.0}{100}$	350,000				
(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 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/㎡		$\frac{100}{100}$	100 []	100 []	$\frac{100}{100}$					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 339,000 円/㎡			③ 価格 変動 要因 の 形 成 要 因	[一般的 要因] 全般的には住宅需要は堅調に推移しているが、国内外の物価 上昇や日銀の金融政策修正に伴う金利上昇の影響に留意する 必要がある。						
	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 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 小平-4 公示価格 343,000 円/㎡				[地 域 要因] 当該地域は駅徒歩圏内の住宅地域で市内でも需要が堅調な地 域であるが、特段の変動要因はない。						
					[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +3.2 % 半年間 +2.0 %										