

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)-9 宅地-1

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)-9	東京都	多摩第 4	氏名	不動産鑑定士 内野 美樹
鑑定評価額	47,700,000 円		1㎡当たりの価格	289,000 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] 路線価又は倍率	230,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格		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		小平市学園東町一丁目 5 3 番 1 2 「学園東町 1 - 8 - 2 0」				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		1 低専 (40, 80) 高度(1種)		
	1:2	住宅 L S 2	一般住宅と共同住宅 が建ち並ぶ住宅地域		北5.5m市道	水道、 ガス、 下水	一橋学園 480m		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 80 m、南 30 m、北 30 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 18 m、規模		165 ㎡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 5.5 m市道	交通 施設	一橋学園駅 北東方480m	法令 規制	1 低専 高度(1種) (40, 80)	
	地域要因の 将来予測	地域の変化をもたらす要因は見当たらず、当分の間は現状のまま推移すると考えられる。									
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地 の個別的要 因	方位	0.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格				289,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格				92,400 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、小平市とその隣接市内のうち西武鉄道各線の駅から徒歩で概ね 2 0 分以内の住宅地域である。主な需要者は、都心への通勤者及び地縁を有する一次取得者層である。交通・生活利便性、住環境の概ね良好な既成住宅地域で、底堅い需要が認められる。取引の中心価格帯は 1 1 0 ㎡程度の土地で㎡当たり 2 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	戸建住宅を中心とする閑静な既成住宅地域であり、周辺にはアパート等も散見されるものの、土地価格に見合った賃料水準は形成されておらず、収益価格は低めに試算された。土地取引の多くは自用目的であり、居住の快適性、利便性等が重視される傾向にある。したがって、住宅地としての特性が反映され実証的である比準価格を標準として、収益価格は参考にとどめ、公示価格を規準とした価格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) 公示価格 を標準とした	代表標準地 標準地番号	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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 -4.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 281,000 円/㎡		[101.5] 100	100 [105.0]	100 [94.1]	[100.0] 100	289,000				
(9) 指定からの 基準地検討	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 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 -2.0 交通 +3.0 環境 +14.0 行政 +3.0 その他 0.0
	小平(都)-5 前年指定基準地の価格 339,000 円/㎡		[103.2] 100	100 [102.0]	100 [118.5]	[100.0] 100	289,000				
(10) 対象基準地の 検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 281,000 円/㎡			価格 変動 要因の 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] 最寄駅に比較的近い既成住宅地域であり、地域要因に特に変動はない。						
	変動率 年間 +2.8 % 半年間 %				[個別的 要因] 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。						