

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]	205,000 円 / m ²
(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					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		小平市上水本町一丁目1300番15 「上水本町1-18-9」					地積 (㎡)		116 ()		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)		
	1:1.2	住宅 W2		中小規模の一般住宅が多い住宅地域		西6m 市道		水道、 ガス、 下水		鷹の台400m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲		東 50m、西 30m、南 50m、北 50m					標準的使用		低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10m、奥行 約 12m、規模		120㎡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 6m市道		交通施設		鷹の台駅 南東方400m 法令 1低専 (40,80) 高度(1種) 規制	
	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 +2.0					
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		261,000 円/㎡								
		収益還元法		収益価格		92,300 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地域のうち、主に西武線の各駅から徒歩圏に位置する住宅地域と把握される。需要者は勤労世帯の一次取得者や賃貸層が中心である。最寄駅への接近性に優れる住宅地域であることから需要は安定的で、地域地の地価水準は上昇基調で推移している。市場における取引の中心価格帯は、120㎡程度の戸建向けの土地で3,000万円台前半、新築戸建住宅で総額5,000万円程度である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺にはアパート等の賃貸共同住宅も散見されるが、地価に見合う賃料水準は形成されておらず、投資目的の土地需要は殆ど認められない。土地取引は自用目的が支配的であり、土地価格を形成する主要な指標は居住の快適性、利便性等である。したがって、実証的かつ取引の実態に合致して説得力のある比準価格を標準に、収益価格を参考にとどめ、標準地及び指定標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 示準格 価と 格し をた	代表標準地 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 街路 0.0	地 街路 0.0				
	標準地番号 小平 - 21								準 交通 0.0	域 交通 -5.0				
価と 格し をた	公示価格		[101.4]	100	100	[102.0]	262,000	化 環境 0.0	要 環境 +1.0					
	253,000 円/㎡		100	[104.0]	[96.0]	100		補 画地 +4.0	因 行政 0.0					
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定標準地番号		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	正 行政 0.0	その他 0.0				
	小平(都) - 3								標 街路 0.0	地 街路 -2.0				
	前年指定標準地の価格		[102.7]	100	100	[102.0]	262,000		準 交通 0.0	域 交通 0.0				
	257,000 円/㎡		100	[102.0]	[100.9]	100			化 環境 0.0	要 環境 +3.0				
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討 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 254,000 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 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)	最寄駅に近い住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。需給関係は比較的安定しており、地価は上昇基調で推移している。								
	代表標準地 標準地 標準地番号 -					(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 +2.8 %	半年間 %											