

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)-13 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)-13	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士 内野 美樹
鑑定評価額	30,500,000 円		1㎡当たりの価格	218,000 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	170,000 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		小平市栄町二丁目35番14 「栄町2-31-27」				地積 (㎡)	140 ()	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 (60, 150) 準防 高度(1種)					
	1:1.5	住宅 W3		中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		南6m市道	水道、 ガス、 下水	小川 1.5km		(その他) 地区計画等 (50, 100)					
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 120 m、南 50 m、北 50 m						標準的使用		低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模		150 ㎡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、6 m 市道		交通 施設	小川駅 南西方1.5km		法令 規制	1 低専 高度(1種) (50, 100)			
	地域要因の 将来予測		中規模一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因の変動を促す要因は見当たらず、当面の間、現状のまま推移するものと考えられる。												
(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	+5.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格										218,000 円/㎡		
	収益還元法		収益価格										93,700 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、西武拝島線・西武国分寺線沿線に所在する、最寄駅からはやや離れた住宅地域である。需要者は、主として同一需給圏内に居住する都心への通勤者で、一次取得者層が中心である。鉄道駅や商業施設との距離は離れているが、概ね良好な住環境を維持していることから一定の需要が認められる。近年は空地が減ってきたこともあり宅地開発が減少し、供給は限定的である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は駅から徒歩約20分の位置にあり、近隣に商業施設も無く利便性にはやや劣る地域である。アパートも見られるが、賃料は低く投資採算性は低い。取引事例を見ても賃貸収入目的の取引はほぼ皆無で自用目的がほとんどである。このような住宅地域では収益性より居住の快適性及び利便性が重視されること等を考慮し、比準価格を標準に、収益価格は参考とし、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	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 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	-1.0 +6.0 0.0 -1.0 0.0		
	標準地番号 小平-23	公示価格	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [103.9]	[105.0] 100	218,000		213,000 円/㎡	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0					
(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 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	-2.0 +8.0 +19.0 -1.0 0.0			
	小平(都)-3 前年指定基準地の価格	[102.7] 100	100 [102.0]	100 [124.7]	[105.0] 100	218,000		257,000 円/㎡	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0						
(10) 対象基準地の 検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格変動 要因の	[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。										
	前年標準価格 212,000 円/㎡				[地域要因] 交通利便性はやや劣るが、一般住宅地として概ね良好な住環境を維持している。										
	-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				[個別的要因] 方位の優位性はあるものの、競争・代替関係にある他の不動産に比して優劣の程度や競争力に変動はない。										
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡														
	変動率	年間	+2.8 %	半年間	%										