

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)-14	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士 秋山 実
鑑定評価額	28,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	247,000 円/m ²	

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]	195,000 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		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					

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		小平市小川西町三丁目2 2 1 7 番 5 4 「小川西町 3 - 1 5 - 4」				②地積 (㎡)		117 ()		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 中専 (60, 200) 準防 高度 (2種最高25m)		
	1:1	住宅 W3	中小規模一般住宅が 建ち並ぶ住宅地域		北4m市道		水道、 ガス、 下水	小川 500m		(その他) (70, 160)		
(2)	①範囲		東 40 m、西 40 m、南 70 m、北 80 m				②標準的使用		低層住宅地			
近隣 地域	③標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 11 m、規模 120 ㎡程度、形状 正方形									
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 基準方位 北 4 m市道		交通 小川駅 北西方500m		法令 1 中専 (70, 160) 準防 高度 (2種最高25m)			
					路		施設		規制			
	⑤地域要因の 将来予測		令和8年度以降に小川駅西口再開発事業の完成が予定されているが、現段階では地域要因に具体的な変動は見られず、当面は現状を維持していくものと予測される。									
(3)	最有効使用の判定		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 0.0			
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格			247,000 円/㎡					
			収益還元法	収益価格			154,000 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、主に小平市北西部及び隣接市のうち、西武線及びＪＲ武蔵野線の各駅徒歩圏内の住宅地域が存する圏域である。需要者は同一需給圏内の居住者が主体であったが拡大傾向で、一次取得者層が中心である。２路線利用可能な最寄駅から徒歩６分程度で交通利便性は概ね良好なため需要は堅調で、地価は上昇傾向にある。土地は２５００～３０００万円、新築の戸建物件は４０００～５０００万円程度が需要の中心となっている。									
(7)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		周辺地域ではアパート等も混在しているが土地価格に見合う賃料を収受できず投資採算性が低い傾向にあり、収益価格は低位に試算された。土地利用は戸建住宅が大半で投資目的の取引はほとんどなく、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の規範性が高い。したがって、比準価格を中心とし、収益価格を参考にして、指定基準地及び周辺地価公示地との検討を踏まえ、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 標準地番号 小平-20	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 標準化 補正	街路 0.0	地域 要因	街路 0.0		
	公示価格 240,000 円/㎡	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	247,000		交通 0.0		交通 -2.0		
(9) 指定 基準 地 の 検 討	①指定基準地番号 小平(都)-3	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 0.0	地域 要因	街路 0.0		
	前年指定基準地の価格 257,000 円/㎡	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[104.7]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	247,000		交通 0.0		交通 +1.0		
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 240,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 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 +2.9 % 半年間 %											