

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エスエー不動産鑑定
小平（都） 5-1	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士 佐藤 耕一
鑑定評価額	32,800,000 円		1㎡当たりの価格	391,000 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	320,000 円／㎡
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		小平市花小金井南町一丁目106番9 「花小金井南町1-13-20」				②地積 (㎡)	( 84 )	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		商業 (80,400) 防火 高度(3種) (その他) (100,400)	
	1:3	店舗兼住宅 S3	店舗付共同住宅の多い駅 南側の商業地域		東9m市道	水道、 ガス、 下水	花小金井 350m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 20 m、南 40 m、北 20 m			②標準的使用		店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 5.4 m、奥行 約 15.6 m、規模 80㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項は無い		街路 9 m市道	交通施設 350m	花小金井駅 南方	法令規制	商業 (100,400) 防火 高度(3種)	
	⑤地域要因の将来予測		花小金井駅南側の商業地域で、商業繁華性に影響を及ぼす特段の変動要因はない。当分の間現状のまま推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	なし			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 412,000円/㎡							
	収益還元法		収益価格 279,000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、主として、小平市及び周辺市内の各駅周辺や幹線道路、準幹線道路沿いの商業地域、住商混在地域である。主たる需要者は、収益物件の獲得を目指す投資家、企業等及び面大地であればマンション等の開発業者である。同一需給圏内の需要は比較的安定しており、周辺住宅地の地価の上昇もあり、当地域の商業地の地価も上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は1,200,000円/坪～1,400,000円/坪である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域の標準的使用は店舗兼共同住宅地であるが、地価に比べ賃料水準が低位にとどまっていることから、収益価格はやや低位に試算された。また、当地域の不動産市場でも賃貸経営による収益性に基づくよりも、周辺の取引の成約価格を重視して取引が行われる傾向にある。よって、実証的な比準価格を中心に収益価格を比較考量し、代表標準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 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 小平 5-2			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 街路交通環境画地行政その他	⑧地域要因 街路交通環境行政その他
	公示価格 387,000円/㎡			[ 101.0 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 100.0 ]	[ 100.0 ] 100	391,000		
(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	⑧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/㎡			[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10) 対象基準地の等前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 379,000円/㎡				③価格形成要因の変動状況	[ 一般的 ] 貿易問題等が懸念されるものの、日本経済の回復傾向は続いており、地価も上昇傾向にある。				
	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 5-2 公示価格 387,000円/㎡					[ 地 域 ] 花小金井駅周辺の商業地域の一角にあり、特段の変動要因はない。一般的要因の影響を受け、地価は強含み傾向にある。				
	②変動率 年間 +3.2% 半年間 +1.0%					[ 個 別 的 ] 個別的要因に特別な変動要因はない。地域内の標準的な画地であり市場競争力は普通である。				