

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]	290,000 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		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		小平市学園西町一丁目1231番2外「学園西町1-21-17」					地積 (㎡)		131		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		商業 (80,400) 防火 高度(3種) (その他)										
	1.2:1	店舗兼共同住宅 RC5		中小規模の店舗ビル等が 建ち並ぶ駅前の商業地域		東9m 市道		水道、 ガス、 下水		一橋学園180m		(100,400)										
(2) 近隣地域	範囲		東 20m、西 0m、南 40m、北 15m					標準的使用		店舗兼共同住宅地												
	標準的画地の形状等		間口 約 12.5m、奥行 約 10m、規模					130㎡程度、		形状 長方形												
	地域的特性		特記事項		特にない		街路		東9m市道		交通		一橋学園駅 南方180m 法令 商業 (100,400) 高度(3種)									
	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		店舗兼共同住宅地							(4)対象基準地の個別的要因		ない											
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		371,000 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因		ない												
		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		同一需給圏は小平市及びその周辺市のうち、各鉄道駅から徒歩圏内に位置する商業地域等と把握される。需要者は地元事業者、不動産業者、個人投資家等が想定される。駅周辺の商業地は供給が極端に少ないことから潜在的な需要が高く、近時の市場市況を反映して、地価は上昇傾向にある。取引が少ないうえ、取引の目的や規模、当事者の属性等も様々で個性が強いため、総額による価格帯は形成されていないが、単価的には30～40万円/㎡程度が中心である。																				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は一橋学園駅に近い商業地域で、店舗、事務所、共同住宅等多様な用途が想定される。収益性を重要な選択の指標とする商業地取引において収益価格は相応の説得力を有するが、駅近くの商業地の価格は取引相場の影響が強い傾向にあることから、比準価格は実証的で説得力に優ると認められる。したがって、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、周辺の標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、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		標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地 域 要 因 行政 その他		0.0 +2.0 +33.0 0.0 0.0	
	標準地番号 小平 5 - 4		[101.9] 100		100 [100.0]		100 [135.7]		[100.0] 100		352,000				0.0 0.0 0.0 0.0 0.0							
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	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 街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地 域 要 因 行政 その他		0.0 -3.0 +14.0 0.0 0.0	
	小(都) 5 - 1		[103.2] 100		100 [100.0]		100 [110.6]		[100.0] 100		354,000				0.0 0.0 0.0 0.0 0.0							
(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 341,000 円/㎡				価 格 変 動 形 成 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		一橋学園駅に近い商業地域であり、地域要因に特段の変動はない。立地の希少性により潜在的な需要は高く、地価は上昇基調にある。													
	代表標準地 標準地 標準地番号 -						個別的 要因		地域においてはほぼ標準的な画地であり、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 +3.2 %		半年間 %																		