別記様式第６

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月3日　提出

小平（都）　-3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　土屋不動産鑑定事務所
小平（都）　-3	東京都	多摩第４	氏名	不動産鑑定士　　土屋俊世

鑑定評価額	35,200,000 円	１㎡当たりの価格	273,000 円／㎡

1　基本的事項

(1) 価格時点	令和8年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和8年7月2日	(6) 路線価	［令和 8年 1月］	215,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和8年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	小平市津田町一丁目１４６０番８「津田町１－６－５」				②地積 (㎡)	129 ( )	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低専 (40,80) 高度地区1種 （その他）
	1:1	住宅 ＬＳ2	一般住宅等が建ち並ぶ区画が整然とした住宅地域	西4m道路	水道、ガス、下水	鷹の台 440m		

(2) 近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　20ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　11.5ｍ、奥行　約　11.5ｍ、規模　130㎡程度、形状　正方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北４ｍ道路	交通施設	鷹の台駅北東方 440m	法令規制	１低専 (40,80) 高度地区1種
⑤地域要因の将来予測	居住環境の良好な熟成した住宅地域である。地域要因に影響を与える特段の開発等の要因もなく、新規物件の供給も少ない。よって、当面は現状の地域要因のまま推移するものと見込まれる。							

(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　+2.0

(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	273,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	147,000 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隣接市の各鉄道駅を利用する住宅地域である。主たる需要者は都心への通勤者及び当地域に地縁を有する者で、一次取得者層が主体である。熟成した住宅地域で新規開発も特に見られないことから供給は少ない。地価は、緩やかな上昇基調にある。市場での需要の中心となる価格帯（総額）は、敷地１００㎡、建物８０㎡の新築建売住宅で４，０００万円～５，０００万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	当地域は、一般住宅中心の熟成した住宅地域で、不動産市場においては自用目的の取引が中心である。したがって、居住の快適性や利便性を重視して取引価格が形成される傾向にあり、収益物件の稼働を目指し、当地域の市場に参入する事業者は限定的で相対的に収益価格には限界がある。よって、周辺の取引事例に基づく実証的な比準価格を採用し、説得性の劣る収益価格は参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 規準とした価格	①■代表標準地　□標準地　標準地番号 小平 -19	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	地域要因
	公示価格 270,000 円／㎡	[101.1]/100	100/[102.0]	100/[100.0]	[102.0]/100	273,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0

(9) 指定基準地からの検討	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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 ■継続　□新規　前年標準価格 264,000 円／㎡
	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 -19　公示価格 270,000 円／㎡
	②変動率　年間 +3.4 %　半年間 +1.1 %

③価格形成要因の変動状況		
	［一般的要因］	不動産取引市場は、住宅地を中心に堅調に推移している。商業地についても、需要は回復傾向にある。
	［地域要因］	街路及び区画が整然とした住宅地域であり、一般的要因の影響により、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。
	［個別的要因］	個別的要因に変動はない。また方位に優位性はあるものの、代替・競争関係にある他の不動産と比較した競争力の程度は普通である。