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）　-9　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）　-9	東京都	多摩第４	氏名	不動産鑑定士　　土屋俊世

鑑定評価額	49,200,000 円	１㎡当たりの価格	298,000 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］	235,000 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	
					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	小平市学園東町一丁目５３番１２ 「学園東町１－８－２０」			②地積（㎡）	165 （　　）	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）
	1:2	住宅 ＬＳ2	一般住宅と共同住宅が建ち並ぶ住宅地域	北5.5m市道	水道、ガス、下水	一橋学園 480m	

(2) 近隣地域	①範囲	東　30 m、西　80 m、南　30 m、北　30 m			②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　9.0 m、奥行　約　18.0 m、規模　165 ㎡程度、形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北 ５．５m市道	交通施設	一橋学園駅北東方 480m
		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	地域の変化をもたらす要因は見当たらず、当分の間は現状のまま推移すると考えられる。					

(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　0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　298,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　92,800 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、小平市とその隣接市内のうち西武鉄道各線の駅から徒歩で概ね２０分以内の住宅地域である。主な需要者は、都心への通勤者及び地縁を有する一次取得者層である。交通・生活利便性、住環境の概ね良好な既成住宅地域で、底堅い需要が認められる。取引の中心価格帯は１１０㎡程度の土地で㎡当たり３０万円程度である。
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする閑静な既成住宅地域であり、周辺にはアパート等も散見されるものの、土地価格に見合った賃料水準は形成されておらず、収益価格は低めに試算された。土地取引の多くは自用目的であり、居住の快適性、利便性等が重視される傾向にある。したがって、住宅地としての特性が反映され実証的である比準価格を標準として、収益価格は参考にとどめ、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) 公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 小平 -12	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 290,000 円／㎡	[101.6] 100	100 [105.0]	100 [94.1]	[100.0] 100	298,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 -4.0 環境 -2.0 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 小平 -5	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 350,000 円／㎡	[103.4] 100	100 [102.0]	100 [118.5]	[100.0] 100	299,000		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 -2.0 交通 +3.0 環境 +14.0 行政 +3.0 その他 0.0

(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 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　289,000 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 公示価格　円／㎡	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］最寄駅に比較的近い既成住宅地域であり、地域要因に特に変動はない。 ［個別的要因］概ね標準的な画地であり、競争・代替関係にある他の不動産と比較して優劣の程度、競争力に変動はない。
	②変動率　年間　+3.1 %　半年間　%		