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）　－ 11　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
小平（都）　－11	東京都	多摩第４分科会	氏名	アスール不動産鑑定 不動産鑑定士　竹内　修

鑑定評価額	31,300,000 円	１㎡当たりの価格	270,000 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］ 路線価又は倍率	215,000 円／㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 26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	小平市上水本町一丁目１３００番１５ 「上水本町１－１８－９」				②地積（㎡）	116 （　　）	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(１種)
	1:1.2	住宅 Ｗ２	中小規模の一般住宅が多い住宅地域	西6m市道	水道 ガス 下水	鷹の台 400m		（その他）
(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、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　10.0 ｍ、奥行　約　12.0 ｍ、規模　120 ㎡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６ｍ市道	交通施設	鷹の台駅　南東 400m	法令規制	1低専(40,80) 高度(１種)
	⑤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　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	270,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	93,900 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、小平市および隣接市において、西武線各駅を最寄りとする一般住宅地域である。需要者は、都心や多摩地域の中心都市等へ通勤する一次取得者や買替層が中心であり、圏外からの転入者も一定数見受けられる。駅徒歩圏で住環境も概ね良好であることから安定した需要に支えられており、一般的要因の影響も相まって地価は上昇傾向にある。市場における取引の中心価格帯は、新築戸建住宅で総額５，０００万円程度である。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはアパート等の収益物件も見られるが、投資的需要は乏しく、自己居住目的の取引が市場の大部分を占めている。そのため、価格形成においては、収益性よりも居住の快適性が重視される傾向にあり、周辺類似地域で成立した実需取引に基づく比準価格は、市場の実勢を的確に反映し、優れた説得力を有する。そこで、本件においては比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、さらに指定基準地等との比較検討を踏まえ、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　－21	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 261,000 円／㎡	[101.6] 100	100 [104.0]	100 [96.9]	[102.0] 100	268,000		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 −5.0 +2.0 0.0 0.0
(9)指定基準地からの検討	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		地域要因	
	前年指定基準地の価格 264,000 円／㎡	[103.4] 100	100 [102.0]	100 [100.9]	[102.0] 100	271,000		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他	−2.0 0.0 +3.0 0.0 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　261,000 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／㎡ ②変動率　年間　+3.4 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]　不動産市況は概ね堅調に推移しているが、資源価格の高騰や金利の動向に注意を要する。 [地域要因]　最寄駅に近い住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。需給関係は比較的安定しており、地価は上昇基調で推移している。 [個別的要因]　方位の優位性はあるものの、地域においてはほぼ標準的な画地である。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。