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)　－ 12　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アルファトラスト
小平(都)　－ 12	東京都	多摩第４	氏名	不動産鑑定士　半澤　恵美

鑑定評価額	45,500,000 円	１㎡当たりの価格	276,000 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]	220,000 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
(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	小平市仲町６５２番４			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	２中専 (60,200) 準防 高度(2種最高15m) （その他） 風致地区 (40,200)
	1：2	作業所兼住宅 Ｓ 5	店舗、共同住宅等の建ち並ぶ都道沿いの混在地域	北11.8 m 都道	水道、ガス、下水	青梅街道400 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　0ｍ、北　30ｍ	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　10 m、奥行　約　19 m、規模　190 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない 街路：基準方位　北 １１．８m都道 交通施設：青梅街道駅 東方400 m 法令規制：２中専 (40,200) 高度(2種最高15m)		
	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	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	276,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	100,000 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内に位置する幹線道路又は準幹線道路沿いの地域である。需要者は画地条件等に応じて様々で、不動産開発業者、地元事業者のほか、個人の投資家や戸建住宅取得者等が想定される。多様な用途が見込まれる地域で需要は底堅く推移している。取引が少なく、取引の目的や規模等も幅広く個別性が強いため、総額による価格帯は把握できないが、単価的には２５～３０万円／㎡程度が中心的な水準である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は青梅街道沿接の地域であり、自用または賃貸用の店舗のほか、共同住宅や一般戸建住宅等、多様な用途が想定される。投資採算性を選択の指標とする価格形成も認められるが、様々な用途や取引目的を反映した現実の取引事例に基づく比準価格は実証的で説得力に優ると判断される。したがって、比準価格を標準とし、収益価格を参考にとどめ、公示価格を規準とした価格を踏まえて、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	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 小平　－ 18	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	地域要因の比較
	公示価格 259,000 円／㎡	[101.8]／100	100／[100.0]	100／[95.1]	[100.0]／100	277,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 交通 -1.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0

(9)指か定ら基の準検地討	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	地域要因の比較
	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)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　267,000 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価格変動形成要因の	(一般的要因)	金利や資材価格の上昇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。
			(地域要因)	青梅街道沿いの地域であり、地域要因に特段の変動はない。多様な用途が想定され潜在的な需要は高く、地価は上昇基調にある。
			(個別的要因)	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。