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）　-13　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）　-13	東京都	多摩第４	氏名	不動産鑑定士　　土屋俊世

鑑定評価額	31,500,000 円	１㎡当たりの価格	225,000 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］	175,000 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	小平市栄町二丁目３５番１４ 「栄町２－３１－２７」				②地積 (㎡)	140 (　　)	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 (60,150) 準防 高度地区1種 （その他） 地区計画等 (50,100)
	1:1.5	住宅 W3	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	小川 1.5km		

(2) 近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　120ｍ、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　10.0ｍ、奥行　約　15.0ｍ、規模　150㎡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	小川駅南西方 1.5km	法令規制	１低専 (50,100) 準防 高度地区1種 地区計画等
⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因の変動を促す要因は見当たらず、当面の間、現状のまま推移するものと考えられる。							

(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　+5.0

(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	225,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	93,800 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、西武拝島線・西武国分寺線沿線に所在する、最寄駅からはやや離れた住宅地域である。需要者は、主として同一需給圏内に居住する都心への通勤者で、一次取得者層が中心である。鉄道駅や商業施設との距離は離れているが、概ね良好な住環境を維持していることから一定の需要が認められる。近年は空地が減ってきたこともあり宅地開発が減少し、供給は限定的である。
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は駅から徒歩約２０分の位置にあり、近隣に商業施設も無く利便性にはやや劣る地域である。アパートも見られるが、賃料は低く投資採算性は低い。取引事例を見ても賃貸収入目的の取引はほぼ皆無で自用目的がほとんどである。このような住宅地域では収益性より居住の快適性及び利便性が重視されること等を考慮し、比準価格を標準に、収益価格は参考とし、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) 規準とした価格	①　□ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 小平 -23	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	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	地域要因	街路 -1.0 交通 +6.0 環境 0.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格 219,000 円／㎡	[101.4]/100	100/[100.0]	100/[103.9]	[105.0]/100	224,000					

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 小平 -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	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	地域要因	街路 -2.0 交通 +8.0 環境 +19.0 行政 -1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 264,000 円／㎡	[103.4]/100	100/[102.0]	100/[124.7]	[105.0]/100	225,000					

(10) 対象基準地の前年からの検討	①-1対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　218,000 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　+3.2 %　半年間　%	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］	交通利便性はやや劣るが、一般住宅地として概ね良好な住環境を維持している。
			［個別的要因］	方位の優位性はあるものの、競争・代替関係にある他の不動産に比して優劣の程度や競争力に変動はない。