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)-14　　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | わかば不動産鑑定事務所 |
|---|---|---|---|---|
| 小平(都)-14 | 東京都 | 多摩第４ | 氏名 | 不動産鑑定士　　内野　美樹 |

| 鑑定評価額 | 30,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 256,000 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] | 200,000 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 | 小平市小川西町三丁目２２１７番５４「小川西町３－１５－４」 | | | | ②地積 (㎡) | 117 ( ) | 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中専 ( 60, 200 ) 準防 高度(2種最高25m) (その他) ( 70, 160 ) |
| 1:1 | 住宅 W3 | 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域 | 北4m市道 | 水道、ガス、下水 | 小川 500m | | |

(2) 近隣地域

| ①範囲 | 東　40　m、西　40　m、南　70　m、北　80　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　11　m、奥行 約　11　m、規模　120　㎡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市道 | 交通施設 | 小川駅 北西方500m | 法令規制 | １中専 高度(2種最高25m) ( 70, 160 ) 準防 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ⑤地域要因の将来予測 | ５月末に小川駅西口再開発事業が完了したが、当地域の価格形成要因に具体的な変動は見られず、当面は現状のまま推移していくものと予測される。 | | | | | | | |

| (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 | 256,000 円/㎡ | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 148,000 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、主に小平市北西部及び隣接市のうち、西武線及びＪＲ武蔵野線の各駅徒歩圏内の住宅地域が存する圏域である。需要者は同一需給圏内の居住者が中心であったが最近はより広域からの住宅一次取得者層が中心である。近隣地域は２路線利用可能な最寄駅から徒歩６分前後で交通利便性は概ね良好なため、需要は堅調である。土地は１１０㎡程度で２千万円台後半、新築戸建住宅は４千万円台後半が需要の中心となっている。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地は戸建住宅を中心とした住宅地域にあり、自用目的での取引が多く居住の快適性が重視される傾向にある。アパート等の収益物件も見られるが、多くは所有地の有効活用にとどまり、積極的に土地投資が行われて収益性を中心に地価が形成される土地柄ではない。よって需要者の属性や意思を直接反映していると考えられる比準価格を標準として、収益価格を参考にし、さらに指定基準地等との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |

(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-20 | 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 | | | 地域要因 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 公示価格 248,000 円/㎡ | [ 101.7 ] / 100 | 100 / [ 105.0 ] | 100 / [ 94.1 ] | [ 100.0 ] / 100 | 255,000 | 標準化補正 | 街路 | 0.0 | | 街路 0.0 |
| | | | | | | | 交通 | 0.0 | | 交通 -2.0 |
| | | | | | | | 環境 | 0.0 | | 環境 -4.0 |
| | | | | | | | 画地 | +5.0 | | 行政 0.0 |
| | | | | | | | 行政 | 0.0 | | その他 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(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 | | | 地域要因 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 前年指定基準地の価格 264,000 円/㎡ | [ 103.4 ] / 100 | 100 / [ 102.0 ] | 100 / [ 104.7 ] | [ 100.0 ] / 100 | 256,000 | 標準化補正 | 街路 | 0.0 | | 街路 0.0 |
| | | | | | | | 交通 | 0.0 | | 交通 +1.0 |
| | | | | | | | 環境 | 0.0 | | 環境 +8.0 |
| | | | | | | | 画地 | +2.0 | | 行政 -4.0 |
| | | | | | | | 行政 | 0.0 | | その他 0.0 |
| | | | | | | | 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　247,000 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　+3.6 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[ 一般的要因 ] 物価高や建築コスト高、円安による利上げ圧力等がありつつも、低金利、税優遇措置や助成金等に支えられ、不動産需要は堅調である。

[ 地域要因 ] 駅徒歩圏内の住宅地域で市内でも需要が堅調な地域であるが、特段の変動要因はない。

[ 個別的要因 ] 特段変動要因はない。地域のごく標準的な画地で競争力は普通程度である。