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)　－ 15　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)　－ 15	東京都	多摩第４	氏名	不動産鑑定士　半澤　恵美

鑑定評価額	22,800,000 円	１㎡当たりの価格	207,000 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]	165,000 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	小平市上水新町一丁目１３８１番１１「上水新町１－１３－４９」			②地積（㎡）	110 ( )	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) （その他）
	1：2	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南東6 m 市道	水道、ガス、下水	東大和市1.3 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　30ｍ、南　50ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　8 m、奥行　約　14 m、規模　110 ㎡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：東大和市駅 南東方 1.3 km / 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　+4.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　207,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　72,000　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周辺市内の標準住宅地域で、需要者は勤労世帯の一次取得者や買替層が中心である。最寄駅への接近性にはやや劣る郊外の住宅地域であるが、バス利用によりＪＲ中央線「立川」駅へのアクセスも可能であり、値頃感もあることから需要は安定的で、地価は上昇基調で推移している。市場における中心価格帯は、標準規模の土地で２，０００万円台前半、新築戸建住宅は総額３，５００～４，０００万円内外である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を主体とする住宅地域で、取引は居住の快適性や利便性等を選好条件とする自用目的が支配的である。周囲にアパート等も散見されるが、新規投資に見合う賃料水準は形成されておらず、収益価格は低位に試算され、地価と収益価格との関連性は低いと認められる。よって、実証的で典型的需要者の意思決定を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考にとどめ、標準地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　－ 24	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								
	公示価格 211,000 円／㎡	[101.7]/100	100/[102.0]	100/[105.9]	[104.0]/100	207,000	標準	街路	0.0	地域	街路	-2.0
								交通	0.0		交通	+1.0
							化	環境	0.0	要因	環境	+7.0
							補正	画地	+2.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	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 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								
	前年指定基準地の価格 264,000 円／㎡	[103.4]/100	100/[102.0]	100/[134.2]	[104.0]/100	207,000	標準	街路	0.0	地域	街路	-2.0
								交通	0.0		交通	+7.0
							化	環境	0.0	要因	環境	+28.0
							補正	画地	+2.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(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 200,000 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 +3.5 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(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)	郊外の標準住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。一般的要因の影響を受け、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。