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)-16　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	秋山不動産鑑定
小平(都)-16	東京都	多摩第４	氏名	不動産鑑定士　　秋山　実

鑑定評価額	24,800,000 円	１㎡当たりの価格	216,000 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]	170,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15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	小平市小川町一丁目５４９番１２			②地積(㎡)	115 ( )	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	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	西6m市道	水道、ガス、下水	東大和市 1.3km	(その他) 地区計画等

(2)近隣地域	①範囲	東　10　m、西　10　m、南　80　m、北　50　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 6m市道	交通施設	東大和市駅 南東方1.3km	法令規制	１低専 (40, 80) 高度(1種) 地区計画等
⑤地域要因の将来予測	土地区画整理事業により整備された地域で周辺には空地や畑が残るものの、今後は徐々に住宅地として熟成していくものと予測される。							

(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ低層住宅地			(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	216,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	70,800 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	同一需給圏は小平市西部及び隣接市のうち、主に西武拝島線及び西武国分寺線沿線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多く、一次取得者層が主体となっている。当該圏域は徒歩圏内で一定の需要は根強く、地価全般の動向の影響で上昇傾向にある。土地は２５００万円前後、新築の戸建物件は４０００～４５００万円程度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	当該圏域は戸建住宅が主体で、居住環境を重視する自用目的での取引が中心のため、類似性の高い取引事例から求めた比準価格は規範性が高い。一方、周辺地域ではアパート等も混在しているが、低層利用で投資採算性が低いほか、地主の節税対策目的など収益性が重視されないため収益価格の規範性は相対的に劣る。したがって、比準価格を中心に、収益価格を参考にして、指定基準地及び周辺公示地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公示価格を規準とした価格

①□代表標準地 ■標準地	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	
標準地番号 小平-13						標準化補正	街路	0.0	街路	-2.0
公示価格 211,000 円/㎡	[101.7] / 100	100 / [102.0]	100 / [99.6]	[102.0] / 100	215,000		交通	0.0	交通	+2.0
							環境	0.0	環境	-6.0
							画地	+2.0	行政	+6.0
							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	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	
小平(都)-3						標準化補正	街路	0.0	街路	-2.0
前年指定基準地の価格 264,000 円/㎡	[103.4] / 100	100 / [102.0]	100 / [126.9]	[102.0] / 100	215,000		交通	0.0	交通	+7.0
							環境	0.0	環境	+21.0
							画地	+2.0	行政	0.0
							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　209,000 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　+3.3 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 住宅需要は全般的には堅調に推移しているが、国内外の物価上昇や金利上昇の影響に留意する必要がある。

[地域要因] 当該地域は区画整理済みの居住環境が概ね良好な住宅地域で、地域要因に特段の変動要因はない。

[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。