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)-17 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	北川不動産鑑定
小平(都)-17	東京都	多摩第４	氏名	不動産鑑定士 北川 晋大

鑑定評価額	21,900,000 円	１㎡当たりの価格	258,000 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]	205,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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	小平市天神町一丁目６７番３９ 「天神町１－１６－２１」				②地積 (㎡)	85 ( )
	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	⑨法令上の規制等
	1:2	住宅 W2	一般住宅のほかに共同住宅も見られる住宅地域	東5m私道	水道、ガス、下水	小平 1.3km	1住居 (60, 200) 準防 高度(2種最高25m) (その他) (70, 200)
(2)近隣地域	①範囲	東 30 m、西 15 m、南 60 m、北 60 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 7 m、奥行 約 12 m、規模 84 ㎡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 ５ｍ私道	交通施設：小平駅1.3km	法令規制：1住居 高度(2種最高25m) (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	既成住宅地域であり、価格形成に影響を及ぼす地域要因に特段の変動は見られないため、当面は現状に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 +2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 258,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格 112,000 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、小平市及び周辺市の西武線、ＪＲ線各沿線の住宅地域である。需要者は、同一需給圏に居住する都心もしくは周辺エリアへの通勤者が主である。東京郊外の概ね徒歩圏の住宅地として、一定の需要が見込める地域である。改善を続ける景況感等を反映して、住宅需要は堅調で、地価は上昇基調が継続している。需要の中心となる価格帯は、土地８０～９０㎡程度の新築戸建住宅で総額３千万円台後半から４千万円台前半である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は、低層住宅地域に存し、住宅用途の自用目的の取引が支配的である。周辺にはアパート等の賃貸物件も一部見られるものの、その収益性は低く、収益価格の地価形成への影響力は小さい。比準価格は規範性の高い取引事例から試算されており実証的である。よって、住宅地としての市場の特性がより反映された比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、指定基準地等との検討を踏まえ、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-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 +2.0
	公示価格 261,000 円/㎡	[101.6]/100	100/[102.0]	100/[103.0]	[102.0]/100	257,000			行政 0.0	その他 0.0		
								地域要因	街路 +1.0	交通 +2.0	環境 +1.0	行政 −1.0
									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)-5	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
	前年指定基準地の価格 350,000 円/㎡	[103.4]/100	100/[102.0]	100/[140.0]	[102.0]/100	259,000			行政 0.0	その他 0.0		
								地域要因	街路 −1.0	交通 +11.0	環境 +30.0	行政 −2.0
									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 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 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は、緩やかに回復しており、不動産取引は堅調に推移している。小平市の人口は微増傾向で推移している。 [地域要因] 最寄駅から概ね徒歩圏の住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。景況感等を反映して、地価は上昇基調が継続している。 [個別的要因] 方位の優位性以外は近隣地域内でほぼ標準的な画地であり、市場競争力は普通である。個別的要因に特段の変動はない。