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）　5-1　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | （株）エスエー不動産鑑定 |
|---|---|---|---|---|
| 小平（都）　5-1 | 東京都 | 多摩第４ | 氏名 | 不動産鑑定士　　佐藤　耕一 |

| 鑑定評価額 | 34,000,000円 | １㎡当たりの価格 | 405,000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］ | 330,000 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 | 小平市花小金井南町一丁目１０６番９「花小金井南町１－１３－２０」 | | | | ②地積（㎡） | 84（　　） | 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 | | 商業<br>(80,400)<br>防火<br>高度地区3種<br>（その他）<br>(100,400) |
| | 1:3 | 店舗兼住宅<br>S3 | 店舗付共同住宅の多い駅南側の商業地域 | 東9m市道 | 水道、ガス、下水 | 花小金井<br>350m | | |

| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東　20ｍ、西　20ｍ、南　40ｍ、北　20ｍ | ②標準的使用 | 店舗兼共同住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　5.4ｍ、奥行　約　15.6ｍ、規模　80㎡程度、形状　長方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特記すべき事項は無い / 街路：９ｍ市道 / 交通施設：花小金井駅　南方 350m / 法令規制：商業(100,400) 防火 高度地区3種 | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 花小金井駅南側の商業地域で、商業繁華性に影響を及ぼす特段の変動要因はない。当分の間現状のまま推移するものと予測する。 | | |

| (3) 最有効使用の判定 | 標準的使用と同じ店舗兼共同住宅地 | (4) 対象基準地の個別的要因 | なし |
|---|---|---|---|

| (5) 鑑定評価の手法の適用 | | | |
|---|---|---|---|
| 取引事例比較法 | 比準価格 | 426,000円／㎡ | |
| 収益還元法 | 収益価格 | 283,000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、主として、小平市及び周辺市内の各駅周辺や幹線道路、準幹線道路沿いの商業地域、住商混在地域である。主たる需要者は、収益物件の獲得を目指す投資家、企業等及び面大地であればマンション等の開発業者である。同一需給圏内の需要は比較的安定しており、商況の回復、周辺住宅地の地価の上昇もあり、当地域の商業地の地価も上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は１，２００，０００円／坪～１，４００，０００円／坪である。 |
|---|---|
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 地域の標準的使用は店舗兼共同住宅であるが、地価に比べ賃料水準が低位にとどまっていることから、収益価格はやや低位に試算された。また、当地域の不動産市場でも賃貸経営による収益性に基づくよりも、周辺の取引の成約価格を重視して取引が行われる傾向にある。よって、実証的な比準価格を中心に収益価格を比較考量し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |

| (8) 規準価格を公示価格とした | ①■代表標準地　□標準地<br>標準地番号<br>小平 5-2 | 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 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格<br>403,000円／㎡ | [100.5]／100 | 100／[100.0] | 100／[100.0] | [100.0]／100 | 405,000 | | | |

| (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 | 標準化補正：街路 / 交通 / 環境 / 画地 / 行政 / その他 | 地域要因：街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 前年指定基準地の価格<br>円／㎡ | [　]／100 | 100／[　] | 100／[　] | [　]／100 | | | | |

| (10) 対年標準価格等からの検討 | ①-1対象基準地の検討<br>■継続　□新規<br>前年標準価格　391,000円／㎡<br>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<br>■代表標準地　□標準地<br>標準地番号　小平 5-2<br>公示価格　403,000円／㎡<br>②変動率　年間　+3.6％　半年間　+0.5％ | ③価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] 中東問題等の懸念材料はあるが、日本経済の回復傾向は続いており、地価も上昇傾向にある。<br>[地域要因] 花小金井駅周辺の商業地域の一角にあり、特段の変動要因はない。一般的要因の影響を受け、地価は強含み傾向にある。<br>[個別的要因] 個別的要因に特別な変動要因はない。地域内の標準的な画地であり市場競争力は普通である。 |
|---|---|---|---|