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）　５－３　　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	アスール不動産鑑定
小平（都）　5－3		東京都	多摩第４分科会	氏名	不動産鑑定士　　竹内　修

鑑定評価額	47,800,000 円	１㎡当たりの価格	365,000 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］	300,000 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	小平市学園西町一丁目１２３１番２外 「学園西町１－２１－１７」				②地積（㎡）	131 （　　）	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 (80,400) 防火 高度(３種)
	1.2:1	店舗兼共同住宅 ＲＣ５	中小規模の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域	東9m市道	水道 ガス 下水	一橋学園 180m		(その他) (100,400)
(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　0ｍ、南　40ｍ、北　15ｍ			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　12.5 ｍ、　奥行　約　10.0 ｍ、　規模　130 ㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	東９ｍ市道	交通施設	一橋学園駅　南 180m	法令規制　商業(100,400) 高度(３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	店舗兼共同住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	383,000 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、小平市および隣接市内の駅周辺や幹線道路沿いに形成された商業地域である。需要者は、不動産業者や地元中小企業、投資家層等が想定される。多様な用途が混在する駅近接の沿道商業地域であり、その立地の希少性から潜在需要は堅調で、一般的要因の影響も相まって地価は上昇傾向にある。中心価格帯は規模や条件により幅があるが、土地単価で３５～４０万円／㎡が中心とみられる。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域においては、店舗、共同住宅等の賃貸用物件が見られるものの、投下資本に見合う賃料の収受は容易ではなく、収益性が重視されて地価が形成される状況にはない。一方、比準価格は、こうした収益性等を内包した現実の取引市場に基づくものであり、多様な需要が混在する市場実態を反映した実証的な価格である。そこで本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、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　5－4	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 +2.0 環境 +34.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 488,000 円／㎡	[102.1]/100	100/[100]	100/[136.7]	[100]/100	364,000					
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 小平（都）　5－1	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 −3.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 391,000 円／㎡	[103.6]/100	100/[100]	100/[110.6]	[100]/100	366,000					

(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　352,000 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　+3.7 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

［一般的要因］　不動産市況は概ね堅調に推移しているが、資源価格の高騰や金利の動向に注意を要する。

［地域要因］　一橋学園駅に近い商業地域であり、地域要因に特段の変動はない。立地の希少性により潜在的な需要は高く、地価は上昇基調にある。

［個別的要因］　地域においてはほぼ標準的な画地であり、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。