

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社富岡不動産鑑定所
清瀬（都） 5－1	東京都	多摩第 4	氏名	不動産鑑定士 富岡次郎
鑑定評価額	455,000,000 円		1㎡当たりの価格	498,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	370,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(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		清瀬市元町一丁目 2 番 「元町 1－2－1 1」				②地積 (㎡)		914 ( )	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, 500) 防火  (その他) 地区計画等 高度利用 (100, 500)
	台形 2:1	店舗兼事務所 S R C 7		高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ駅前の商業地域		西 (駅前広場) 市道、北側道		水道 ガス 下水	清瀬 駅前広場接面		
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 120 m、南 20 m、北 40 m				②標準的使用		中高層店舗付共同住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 43.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 910 ㎡程度、形状 台形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	駅前広場 市道		交通施設	清瀬駅駅前広場接面		法令規制	商業 (100, 500) 地区計画等 高度利用
	⑤地域要因の将来予測		特に地域要因を変動させる要因は認められないことから、当面は現状を維持しながら推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗付共同住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		角地 +6.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 524,000 円／㎡				(4) 対象基準地の個別的要因				
	収益還元法		収益価格 405,000 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		同一需給圏は清瀬市及び周辺市の商業地域で、特に駅徒歩圏内の商業地域については価格牽連性が強い。需要者は、自営目的の企業、店舗、事務所、共同住宅の不動産賃貸業を目的とする不動産業者や投資法人、マンション開発業者、地元の資産家等が挙げられる。駅前立地の纏まった土地で希少性は高く、潜在的な需要は底堅いものがある。なお、需要の中心となる価格帯は、規模等により異なり把握困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		多種多様な取引が混在するが、収益目的の取引も多く見られ、収益性が投資判断の重要な指標の一つとなる為、実証性の高い比準価格を中心としつつも、収益価格を十分に関連づけ、さらに指定基準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を標準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 東村山 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 -8.0 交通 -2.0 環境 +20.0 行政 -5.0 その他 0.0	
	公示価格 473,000 円／㎡		[ 101.6 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 102.8 ]	[ 106.0 ] 100	496,000				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 清瀬 (都) 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 -9.0 交通 0.0 環境 +15.0 行政 -7.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 444,000 円／㎡		[ 103.2 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 97.3 ]	[ 106.0 ] 100	499,000				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 483,000 円／㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 先行き不透明感はあるものの、景気は、緩やかに回復している。不動産需要は、低金利や近時の景況感等を背景に堅調に推移している。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 駅周辺における開発適地の供給は少なく希少性は高い。地域要因に特別な変動はない。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 +3.1 %	半年間 %								