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
清瀬(都)　－ １　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アルファトラスト
清瀬(都)　－ １	東京都	多摩第４	氏名	不動産鑑定士　半澤　恵美

鑑定評価額	44,900,000 円	１㎡当たりの価格	213,000 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 26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	清瀬市野塩一丁目１６８番１３			②地積 (㎡)	211 ( )	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 (50,100) 準防 高度(1種) （その他） (60,100)	
	1：1	住宅 W 2	中小規模一般住宅が多い住宅地域	西4 m 市道	水道、ガス、下水	秋津700 m		
(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　50ｍ、南　20ｍ、北　30ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　14 m、規模　200 ㎡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４ｍ 市道	交通施設	秋津駅 北東方700 m	法令規制 １低専 (60,100) 高度(1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	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	213,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	93,500 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その周辺市内のうち、主に西武池袋線やＪＲ武蔵野線の各駅から徒歩圏に位置する住宅地域と把握される。需要者は勤労世帯の一次取得者や買替層が中心である。最寄駅から徒歩圏内の熟成した住宅地域で、需要は比較的安定しており、地価は上昇基調を維持している。市場における取引の中心価格帯は、１２０㎡程度の土地で２，５００万円程度、新築戸建住宅で総額４，０００万円台前半である。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅を主体とする閑静な住宅地域であり、周辺にはアパート等も散見されるものの、新規投資に見合う賃料水準は形成されておらず、取引は自用目的が支配的である。需要者の主要な選択の指標は居住の快適性や利便性等で、地価と収益価格との関連性は低いと認められることから、本評価では、実証的で信頼性の高い比準価格を採用し、収益価格を参考にとどめ、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。				

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 清瀬 － 7	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 街路 0.0 交通 0.0 化環境 0.0 補画地 0.0 正行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 0.0 交通 +1.0 要環境 -1.0 因行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 207,000 円／㎡	[101.5]／100	100／[100.0]	100／[100.0]	[102.0]／100	214,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 清瀬(都) － 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対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 化環境 0.0 補画地 +4.0 正行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 +2.0 交通 +2.0 要環境 +32.0 因行政 +3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 299,000 円／㎡	[102.7]／100	100／[104.0]	100／[141.5]	[102.0]／100	213,000			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 208,000 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 +2.4 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因) 金利や資材価格の上昇には引き続き警戒感があるものの、不動産市況は概ね堅調に推移しており、地価は上昇傾向にある。 (地域要因) 最寄駅から徒歩圏内の既成住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。需要は安定的で地価は上昇基調にある。 (個別的要因) 接道方位の優位性を有するものの、地域においては概ね標準的な画地である。個別的要因に変動はなく、市場競争力は普通程度である。