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)-2　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士事務所アローフィールズ
清瀬(都)-2	東京都	多摩第４	氏名	不動産鑑定士　加賀谷　修

鑑定評価額	25,100,000 円	１㎡当たりの価格	216,000 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］	175,000 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	清瀬市梅園三丁目１６１０番１０「梅園３－１７－３」			②地積(㎡)	116 (　　)	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中専 (60, 200) 準防 高度(2種)
	1:2	住宅 W2	中小規模一般住宅が多い住宅地域	南4.5m市道	水道、ガス、下水	秋津 820m	(その他) (70, 180)

(2)近隣地域	①範囲	東 10 m、西 70 m、南 40 m、北 0 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 10 m、奥行 約 12 m、規模 120 ㎡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 ４．５ｍ市道	交通施設	秋津駅 南東方820m	法令規制 １中専 高度(2種0m) (70, 180) 準防
	⑤地域要因の将来予測	既成市街地であり、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 +5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 216,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格 125,000 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、清瀬市及びその隣接市の西武線、ＪＲ線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、都心部へ通勤する一次取得者である。都心部のターミナル駅へのアクセスの良さから、一定の底堅い需要の見込める地域であり、景気の緩やかな回復傾向に伴い、地価も緩やかな上昇基調にある。需要の中心となる価格帯は、土地で２０００万円台から４０００万円台、新築戸建で４０００万円から５０００万円台程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地は、駅徒歩圏の住宅地域に所在する。周辺に賃貸住宅も散見されるが、賃貸住宅の需要は乏しく、収益性より居住の快適性を指標として取引される地域である。比準価格は同一需給圏の規範性を有する取引事例から試算された実証的な価格であり、収益価格は賃貸住宅の需要の状況から低位に求められた。よって、比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(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 清瀬-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	地域要因	街路 +0.5
	公示価格 199,000 円/㎡	[101.2]/100	100/[102.0]	100/[95.5]	[105.0]/100	217,000			交通 0.0		交通 -3.0
									環境 0.0		環境 -3.0
									画地 +2.0		行政 +1.0
									行政 0.0		その他 0.0
									その他 0.0		

(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	前年指定基準地の価格 299,000 円/㎡	[102.7]/100	100/[104.0]	100/[143.6]	[105.0]/100	216,000			交通 0.0		交通 +4.0
									環境 0.0		環境 +34.0
									画地 +4.0		行政 +1.0
									行政 0.0		その他 0.0
									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 211,000 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/㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 清瀬市においては、人口及び世帯数共に微増傾向が続いている。景気は緩やかな回復傾向にある。
	②変動率 年間 +2.4 % 半年間 %		［地域要因］ 最寄駅から徒歩圏の住宅地域であり、一般的要因の影響により地価は緩やかな上昇傾向で推移している。
			［個別的要因］ 標準的な画地であり、個別的要因に特段の変動はない。