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)　－ 3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ＮＸ商事株式会社
清瀬(都)　－ 3	東京都	多摩第４	氏名	不動産鑑定士　斉藤　直行

鑑定評価額	53,100,000 円	１㎡当たりの価格	307,000 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]	240,000 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	清瀬市松山二丁目９７７番３１外「松山２－８－６」			②地積(㎡)	173 ( )	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) （その他） (70,200)
	1：1.2	住宅 ＬＳ 2	一般住宅にマンションが混在する住宅地域	南東6.3 m 市道	水道、ガス、下水	清瀬460 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　50ｍ、南　100ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　15 m、規模　180 ㎡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 ６．３m市道 / 交通施設：清瀬駅西方460 m / 法令規制：１中専 (70,200) 高度(2種)		
	⑤地域要因の将来予測	熟成した市街地であり、価格形成に影響を及ぼす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　+4.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　313,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　193,000　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西武池袋線、ＪＲ線各沿線の住宅地域である。需要者は、同一需給圏に居住する都心もしくは周辺エリアへの通勤者が主である。成熟した東京郊外の住宅地として一定の需要が見込める地域である。駅徒歩圏の居住環境の優れた住宅地であり、改善を続ける景況感等を反映して住宅需要は底堅く、地価は上昇基調が継続している。周辺の新築戸建分譲相場は、敷地１２０㎡程度のもので、５，０００万円台が中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は、最寄駅から徒歩圏内の低層住宅地域に存し、周辺にはアパート等の賃貸物件も一部見られるものの、土地取引は自用目的の住宅用途取引が主体であり、収益価格の地価形成への影響力は比準価格に比し小さい。比準価格は規範性の高い取引事例から試算されており実証的である。よって、住宅地としての市場の特性がより反映された比準価格を重視し、収益価格を参酌して、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 － 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		
	公示価格 303,000 円／㎡	[101.3]/100	100/[104.0]	100/[100.0]	[104.0]/100	307,000		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 0.0 / 交通 0.0 / 要環境 0.0 / 因行政 0.0 / その他 0.0

(9)指か定ら基の準検地討	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		
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100			標準 街路 / 交通 / 化環境 / 補画地 / 正行政 / その他	地域 街路 / 交通 / 要環境 / 因行政 / その他

(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 299,000 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 清瀬 － 1 公示価格 303,000 円／㎡ ②変動率 年間 +2.7 % 半年間 +1.3 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	景気は緩やかな回復を続けており、良好な経済環境下にあることから地価は上昇している。
			（地域要因）	熟成した住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。景況感等を反映して、地価は上昇基調が継続している。
			（個別的要因）	方位の優位性以外は近隣地域内でほぼ標準的な画地であり、市場競争力は普通である。個別的要因に特段の変動はない。