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)　－ ４　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)　－ ４	東京都	多摩第４	氏名	不動産鑑定士　斉藤　直行

鑑定評価額	32,300,000 円	１㎡当たりの価格	160,000 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]	125,000 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	清瀬市中里四丁目７０１番３８			②地積(㎡)	202 ( )	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	中規模一般住宅が多い整然とした住宅地域	南6 m 市道	水道、ガス、下水	清瀬2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　20ｍ、南　30ｍ、北　10ｍ	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 6ｍ市道 / 交通施設：清瀬駅北方2 km / 法令規制：１低専 (60,100) 高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が整然と並ぶ住宅地域であり、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	標準的使用と同じ低層住宅地	(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　160,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　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武蔵野線各沿線の住宅地域である。需要者は同一需給圏内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。区画整然とした住宅地域であるものの、最寄駅からやや距離がある低地帯に存することに加え、画地規模が周辺の戸建分譲地より大きく、需要者への訴求力がやや劣る。景気は底堅く、地価は上昇基調が継続している。土地の需要の中心となる価格帯は、２００㎡程度で３，０００万円台前半である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は、第一種低層住居専用地域に存し、土地取引は住宅用途の自用目的の取引が支配的である。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。賃貸住宅の需要が極めて乏しいと判断される地域に存し、かつ、画地条件も市場性を有する賃貸住宅の敷地に適しないと判断されたため、収益還元法は適用していない。よって、標準地との検討を踏まえ、市場の特性が反映された比準価格をもって、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 － 5	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 / 補正 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 -1.0 / 交通 +2.0 / 環境 +24.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 198,000 円／㎡	[101.3]/100	100/[105.0]	100/[125.2]	[105.0]/100	160,000			
(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	標準 街路 / 交通 / 化 環境 / 補正 画地 / 行政 / その他	地域要因 街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100				

(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 157,000 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 +1.9 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	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：区画整然とした住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。
			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、個別的要因に特段の変動はない。