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）　－ 6　宅地-1

| 基準地番号 | | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社ヒルマ |
|---|---|---|---|---|---|
| 清瀬（都）　－6 | | 東京都 | 多摩第４分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士　比留間康昌 |

| 鑑定評価額 | 32,500,000 円 | １㎡当たりの価格 | 164,000 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］路線価又は倍率 | 130,000 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 | | 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 | 清瀬市下清戸一丁目３６７番６ | | | | ②地積（㎡） | 198 （　） | 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） |
| | 1.2:1 | 住宅 Ｗ２ | 一般住宅や農家住宅が多く見受けられる住宅地域 | 東6m市道 | 水道 ガス 下水 | 清瀬 2.3km | | （その他）（60,100） |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　30ｍ、西　30ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ | ②標準的使用 | 低層住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　15.0 ｍ、　奥行　約　13.0 ｍ、　規模　195 ㎡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６ｍ市道　／　交通施設：清瀬駅 北東方 2.3km　／　法令規制：１低専(60,100) 準防 高度（１種） | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 地域要因に格別の変化が認められないので、概ね現状のまま推移していくものと予測する。 | | |

| (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 | 164,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格 | 49,700 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隣接市の標準住宅地域である。需要者の中心は、主に圏内の一次取得者が中心であるが、近時、圏外からの転入者も増加しつつある。当地域は「清瀬」駅から徒歩圏外にあるので低価格路線が顕著である。また、住宅需要は値頃感から堅調で価格は強含みで推移している。市場の中心価格帯は、土地で総額２０００万円程度、新築戸建て分譲で４０００万円程度である。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 周辺にはアパート等の賃貸物件も散見されるが収益目的の取引は殆ど確認できず、居住の快適性、利便性を主眼とした自己居住用の一般住宅の売買が取引の中心である。よって、実際の市場での売買事例に基づく比準価格を採用し、収益価格は参考程度にとどめて、周辺の公示価格との検討も踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。 |

| (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 | 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 | 地域要因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 清瀬　－12 | | | | | | | 街路 0.0 | 街路 +2.0 |
| | 公示価格 151,000 円／㎡ | [ 101.4 ] / 100 | 100 / [ 100 ] | 100 / [ 94.9 ] | [ 102.0 ] / 100 | 165,000 | | 交通 0.0 | 交通 −1.0 |
| | | | | | | | | 環境 0.0 | 環境 −6.0 |
| | | | | | | | | 画地 0.0 | 行政 0.0 |
| | | | | | | | | 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 | 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 | 地域要因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | － | | | | | | | 街路 | 街路 |
| | 前年指定基準地の価格 円／㎡ | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | | 交通 | 交通 |
| | | | | | | | | 環境 | 環境 |
| | | | | | | | | 画地 | 行政 |
| | | | | | | | | 行政 | その他 |
| | | | | | | | | その他 | |

| (10)対象基準地の前年からの検討 | ①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 | ③価格形成要因の変動状況 | ［一般的要因］ | 景気は緩やかに回復しているが、物価上昇、長期金利の動向、建築費の高騰には留意を要する。 |
|---|---|---|---|---|
| | 前年標準価格　160,000 円／㎡ | | ［地域要因］ | 地域要因に大きな変化はないものの、新築戸建て分譲、更地分譲で強気の価格設定が目につく。また、中古住宅の価格上昇も鮮明である。 |
| | 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 □代表標準地 □標準地 | | ［個別的要因］ | 代替・競争関係にある他の不動産と比較した優劣の程度、及び競争力の程度に変動はない。 |
| | 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ | | | |
| | ②変動率　年間　+2.5 %　半年間　% | | | |