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)-8　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	秋山不動産鑑定
清瀬(都)-8	東京都	多摩第４	氏名	不動産鑑定士　秋山　実

鑑定評価額	25,000,000 円	１㎡当たりの価格	250,000 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]	195,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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	清瀬市松山三丁目１２８３番５７外「松山３－２６－１」				②地積 (㎡)	100 ( )	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)
1:1	住宅 W2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西4.5m市道	水道、ガス、下水	清瀬 900m		(その他) (60, 100)

(2) 近隣地域

①範囲	東　10　m、西　60　m、南　0　m、北　30　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　10　m、規模　100　㎡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 ４．５m市道	交通施設	清瀬駅 南西方900m	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	当該地域は最寄駅から徒歩圏内の既成の住宅地域であるが、特段の変動要因が無いため当分の間現状を維持すると予測する。							

(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　+4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	250,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	113,000 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	同一需給圏は主に清瀬市及び周辺市のうち、西武池袋線の各駅徒歩圏内の住宅地域が存する圏域である。需要者は同一需給圏内に居住する一次取得者層が主体であったが、区部や周辺市からの転入者も増加している。当該圏域は清瀬駅から徒歩圏内の地域であり、市内でも比較的需要は堅調で地価は上場傾向にある。需要の中心は土地は１２０㎡で３０００万円前後、新築分譲住宅は４５００～５５００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域ではアパート等も混在しているが土地価格に見合う賃料を収受できず投資採算性が低い傾向にあり、収益価格は低位に試算された。土地利用は戸建住宅が大半で投資目的の取引はほとんどなく、居住環境を重視する自用目的での取引が中心のため、類似性の高い取引事例から求めた比準価格の規範性が高い。したがって、比準価格を中心とし、収益価格を参考にして、指定基準地及び周辺地価公示地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(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-11	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	
公示価格 261,000 円/㎡	[101.3] / 100	100 / [104.0]	100 / [106.1]	[104.0] / 100	249,000		街路	0.0	街路	-1.0
							交通	0.0	交通	+4.0
							環境	0.0	環境	+1.0
							画地	+4.0	行政	+2.0
							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		地域要因	
前年指定基準地の価格 299,000 円/㎡	[102.7] / 100	100 / [104.0]	100 / [122.3]	[104.0] / 100	251,000		街路	0.0	街路	+1.0
							交通	0.0	交通	+4.0
							環境	0.0	環境	+13.0
							画地	+4.0	行政	+3.0
							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　244,000 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　+2.5 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 住宅需要は全般的には堅調に推移しているが、国内外の物価上昇や金利上昇の影響に留意する必要がある。

[地域要因] 当該地域は駅徒歩圏内の既成の住宅地域で市内でも需要が堅調な地域であるが、地域要因に特段の変動はない。

[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。