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）　－ 9　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社富岡不動産鑑定所
清瀬（都）　－9	東京都	多摩第４	氏名	不動産鑑定士　富岡次郎

鑑定評価額	47,200,000 円	１㎡当たりの価格	205,000 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］	160,000 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
					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	清瀬市中清戸二丁目６３６番３４				②地積（㎡）	230 （　）	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 W１	中規模一般住宅中心の区画整然とした住宅地域	北東4m市道	水道 ガス 下水	清瀬 1.5km		（その他）（60,100）

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、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　16.0 ｍ、　奥行　約　14.5 ｍ、　規模　230 ㎡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 ４ｍ市道　／　交通施設：清瀬駅北 1.5km　／　法令規制：１低専(60,100) 高度（１種）		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は区画整然とした閑静な住宅地域で、特別な変動要因はなく、当分の間は現状のまま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　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	205,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	86,200 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、清瀬市及びその周辺市のうち、西武線沿線等の住宅地域がその中心である。その中でも環境良好な地域については特に価格牽連性が強い。主な需要者は圏内居住の３０～４０代の一次取得者層や地縁的選好性を有する買替層であるが、このところ区部等圏外からの転入者も多い。地域は中規模一般住宅を中心とした環境良好な地域で、需要は比較的堅調。一般的要因の影響を受けて地価は上昇した。土地取引は７０坪前後で４千万円台後半となっている。
(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収益物件も見られるが、居住の快適性或いは利便性を重視しての自己居住目的の取引が中心である。その為収益性を反映した収益価格は説得力に欠ける。一方、本件比準価格は、自己居住目的で取引された際の事例に基づくもので、典型的な需要者の購入動機を反映した実証的で説得力を有する価格となっている。そこで、比準価格を採用することとし、収益価格は参考に留め、指定基準地等との検討を踏まえ、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	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	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	清瀬　－10							街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	街路 +2.0 / 交通 −1.0 / 環境 −11.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 182,000 円／㎡	[101.2] / 100	100 / [101.0]	100 / [89.9]	[101.0] / 100	205,000			

(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	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	清瀬（都）　－ 3							街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	街路 +2.0 / 交通 +8.0 / 環境 +28.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 299,000 円／㎡	[102.7] / 100	100 / [104.0]	100 / [145.2]	[101.0] / 100	205,000			

(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］ 景気が緩やかに回復していく中、物価上昇を背景にして不動産価格も上昇となった。ただし、今後の金利動向等には留意が必要である。
	前年標準価格　200,000 円／㎡		［地域要因］ 駅からやや遠いが、中規模一般住宅を中心とした街区が整然とした居住環境の良好な住宅地域である。地域要因に特段の変動はない。
	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］ 個別的要因に特段の変動はない。
	標準地番号　－ 公示価格　円／㎡		
	②変動率　年間　+2.5 %　半年間　%		