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)　－ 10　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)　－ 10	東京都	多摩第４	氏名	不動産鑑定士　斉藤　直行

鑑定評価額	16,900,000 円	１㎡当たりの価格	159,000 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	清瀬市中里五丁目１０４番１４			②地積(㎡)	106 ( )	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	準工 (60,200) 準防 高度(2種) （その他） (70,200)
	1：1.5	住宅 Ｗ 2	一般住宅を中心に共同住宅も散見される住宅地域	北東5 m 市道	水道、ガス、下水	清瀬2.7 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　0ｍ、南　20ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　9 m、奥行　約　12 m、規模　108 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：基準方位　北 5m市道　交通施設：清瀬駅北東2.7 km　法令規制：準工 (70,200) 高度(2種)		
	⑤地域要因の将来予測	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される。		

(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　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	159,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	67,900 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、西武池袋線、ＪＲ武蔵野線沿線のバス便エリアの住宅地域がその中心である。主たる需要者は、圏内に居住する一次取得者であるが、最近では圏外からの転入者も見られる。交通接近条件が劣る住宅地域ではあるが、取引は比較的順調なものとなっている。需要の中心となる価格帯は、新築戸建分譲についてみると、総額３，０００万円台が標準的である。
(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収益物件も見られるが、居住の快適性や利便性を重視した自己居住目的の取引が中心である。そのため、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実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、標準地との検討を踏まえ上記のとおり、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 － 12	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	地域要因の比較
	公示価格 151,000 円／㎡	[101.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	[101.0] / 100	159,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 -4.0 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	標準化補正	地域要因の比較
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 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 155,000 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 +2.6 % 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)	駅から距離のある住宅地域である。地域要因に特別な変動はないが、地価は一般的要因の影響を受けて上昇傾向にある。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。