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）　５－１　　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）　５－1		東京都	多摩第４	氏名	不動産鑑定士　　富岡次郎

鑑定評価額	469,000,000 円	１㎡当たりの価格	513,000 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	380,000 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	清瀬市元町一丁目２番「元町１－２－１１」	②地積（㎡）	914 ( )	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	商業（80,500）防火 （その他）地区計画等 高度利用（100,500）
台形 2:1	店舗兼事務所 ＳＲＣ７	高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ駅前の商業地域	西(駅前広場) 市道､北側道	水道 ガス 下水	清瀬 駅前広場接面	

(2) 近隣地域

①範囲	東　0ｍ、西　120ｍ、南　20ｍ、北　40ｍ	②標準的使用	中高層店舗付共同住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　43.0 ｍ、　奥行　約　22.0 ｍ、　規模　910 ㎡程度、　形状　台形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	駅前広場　市道	交通施設	清瀬駅駅前広場接面	法令規制	商業(100,500) 地区計画等 高度利用
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する。							

(3)最有効使用の判定	中高層店舗付共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	角地 +6.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	540,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	412,000 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	同一需給圏は清瀬市及び周辺市の商業地域で、特に駅徒歩圏内の商業地域については価格牽連性が強い。需要者は、自用目的の企業、店舗、事務所、共同住宅の不動産賃貸業を目的とする不動産業者や投資法人、マンション開発業者、地元の資産家等が挙げられる。駅前立地の纏まった土地で希少性は高く、潜在的な需要は底堅いものがある。なお、需要の中心となる価格帯は、規模等により異なり把握困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	多種多様な取引が混在するが、収益目的の取引も多く見られ、収益性が投資判断の重要な指標の一つとなる為、実証性の高い比準価格を中心としつつも、収益価格を十分に関連づけ、さらに指定基準地等との検討を踏まえて、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 東村山　5－1	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	
							街路	0.0		街路	-8.0
							交通	0.0		交通	-2.0
							環境	0.0		環境	+20.0
							画地	0.0		行政	-5.0
							行政	0.0		その他	0.0
							その他	0.0			
公示価格 491,000 円／㎡	[101.5] / 100	100 / [100]	100 / [102.8]	[106.0] / 100	514,000						

(9) 指定基準地からの検討

① 指定基準地番号 清瀬（都）　5－2	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	0.0		街路	-9.0
							交通	0.0		交通	0.0
							環境	0.0		環境	+17.0
							画地	0.0		行政	-7.0
							行政	0.0		その他	0.0
							その他	0.0			
前年指定基準地の価格 458,000 円／㎡	[103.9] / 100	100 / [100]	100 / [99.0]	[106.0] / 100	510,000						

(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　498,000 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　+3.0 %　半年間　%

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おり、このところの景況感を反映して不動産需要は堅調なものとなっている。

［地域要因］　駅周辺における開発適地の供給は少なく希少性は高い。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。