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)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	北川不動産鑑定
清瀬(都)5-2	東京都	多摩第４	氏名	不動産鑑定士 北川 晋大

鑑定評価額	185,000,000 円	１㎡当たりの価格	476,000 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]	370,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(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	
(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	清瀬市松山一丁目９９７番４「松山１－１１－１２」				②地積(㎡)	389 ( )	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, 400) 防火
	台形 1:1.5	店舗兼事務所 ＳＲＣ5F1B	小売店舗、飲食店舗の多い駅前商業地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	清瀬 80m		(その他) 東端一部都計道内 (100, 360)

(2)近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 120 m、北 30 m	②標準的使用	中層店舗兼事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 20 m、規模 360 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	６ｍ市道	交通施設	清瀬駅 南西方80m	法令規制	商業 (100, 360) 防火
	⑤地域要因の将来予測	清瀬駅近接の繁華性の高い成熟した商業地域であり、当面は現状にて推移するものと予測する。前面道路は都市計画道路「東３・４・２３」（計画幅員１６ｍ）である。						

(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地			(4)対象基準地の個別的要因	一部都市計画道路内 0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	509,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	397,000 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ＪＲ線、西武線各線沿線の駅接近性が良好な商業地域である。主たる需要者として、自用目的の企業、もしくは店舗、事務所等の賃貸運用を目的とする不動産業者や投資家等が想定される。駅周辺の商業地は供給が少なく、取引件数は少ない。立地の希少性の高さから、需要者やテナントに対し訴求力が高い。改善を続ける景況感等を反映して、需要は底堅く、地価は上昇基調が継続している。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は、中層の店舗、事務所等が建ち並ぶ繁華性の良好な駅前の商業地域に存する。取引においては、市場の特性から、商業地の取引相場の実勢と共に収益性が重視され、収益価格は重要な指標となる。比準価格は規範性のある商業地の取引事例から試算されており実証的であり、希少性の高い商業地においては、同様に重要な指標となる。よって、比準価格及び収益価格ともに信頼性が高いと判断し、両価格を関連づけて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公示価格規準価格とした	①■代表標準地 □標準地 標準地番号 清瀬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
	公示価格 467,000 円/㎡	[101.9]/100	100/[100.0]	100/[100.0]	[100.0]/100	476,000		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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 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
	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 458,000 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 清瀬5-1 公示価格 467,000 円/㎡
	②変動率 年間 +3.9 % 半年間 +1.9 %

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、不動産取引は堅調に推移している。清瀬市の人口は微増傾向で推移している。
	[地域要因]	地域要因に特段の変動はない。駅前商業地域の繁華性は良好で、供給も少ない。景況感等を反映して、地価は上昇基調が継続している。
	[個別的要因]	個別的要因に特段の変動はない。商業地として立地に優れ、稀少性が高く、競争力は高位にある。