

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	N X不動産株式会社
清瀬(都) - 1	東京都	多摩第 4	氏名	不動産鑑定士 斉藤 直行

鑑定評価額	40,900,000 円	1 ㎡当たりの価格	194,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	155,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	所在及び地番並びに「住居表示」等		清瀬市野塩一丁目 1 6 8 番 1 3				地積 (㎡)	211 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	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) (その他)		
	1 : 1	住宅 W 2	中小規模一般住宅が多い住宅地域		西4 m 市道	水道、ガス、下水	秋津700 m		(60,100)		
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 50 m、南 20 m、北 30 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 14 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 正方形				
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位 北 4 m市道		交通施設	秋津駅北東方700 m		法令規制 1 低専 (60,100) 高度(1種)		
	地域要因の将来予測	当該地域は最寄駅から徒歩圏内の住宅地域であるが、地価形成に影響を与える特段の変動要因が無いため当面は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 +2.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 194,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 83,700 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、主に清瀬市及び隣接市のうち、西武池袋線・JR武蔵野線各駅から徒歩圏内の住宅地域の存する圏域である。需要者は同一需給圏内の居住者が多く、30～40代の一次取得者が中心である。当該圏域は最寄駅から徒歩圏内で交通利便性は良好なため需要は堅調であり、新型コロナウイルスが徐々に収束しつつある状況下で地価はやや上昇している。新築の戸建物件は、土地120㎡程度であれば3,500～4,000万円が需要の中心である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該圏域は戸建住宅が主体で、居住環境を重視する自用目的での取引が中心であるので、類似性の高い取引事例から求めた比準価格は規範性が高い。一方、交通利便性が良好なため賃貸共同住宅も混在しているが、低層利用で投資採算性が低く収益性が重視されないため収益価格の規範性は相対的に劣る。したがって、比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8)公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☒ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	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	地域要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 清瀬 - 7										
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	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	地域要因	街路 +2.0 交通 +2.0 環境 +32.0 行政 +3.0 その他 0.0
	清瀬(都) - 3										
(10)対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 192,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡			価格変動状況要因	〈一般的要因〉 経済はアフターコロナを見据えつつあり、地価は上向き始めているが、ウクライナ情勢等の先行き不透明感も拭えない状況にある。	〈地域要因〉 当該地域は駅徒歩圏内の住宅地域で、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認められない。	〈個別的要因〉 個別的要因に特段の変動はない。				
	変動率 年間 +1.0 % 半年間 %										