

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)-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	22,900,000 円		1㎡当たりの価格	197,000 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4日	(6)路線価	[令和4年1月]	160,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月15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					

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	清瀬市梅園三丁目1610番10「梅園3-17-3」				地積(㎡)	116	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中専(60,200)準防高度(2種)						
	1:2	住宅W2	中小規模一般住宅が多い住宅地域	南4.5m市道	水道、ガス、下水	秋津820m	(その他)(70,180)						
(2)近隣地域	範囲	東10m、西70m、南40m、北0m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約12m、規模120㎡程度、形状長方形											
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北4.5m市道	交通施設	秋津駅南東方820m	法令規制	1中専高度(2種)(70,180)				
	地域要因の将来予測	既成住宅地域であり、価格形成に影響を及ぼす地域要因に特段の変動は見られないため、当面は現状にて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	+5.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	197,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	106,000 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西武線、JR線各沿線の住宅地域である。需要者は、同一需給圏に居住する都心もしくは周辺エリアへの通勤者が主である。成熟した東京郊外の住宅地として一定の需要が見込める地域である。景況感等は、改善しており、地価水準は上昇基調となっている。土地の需要の中心となる価格帯は、110~120㎡程度で2,000万円台前半であり、新築戸建住宅の相場は、3,000万円台後半が中心である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は、低層住宅地域に存し、住宅用途の自用目的の取引が支配的である。周辺にはアパート等の賃貸物件も一部見られるものの、その収益性は低く、収益価格の地価形成への影響力は小さい。比準価格は規範性の高い取引事例から試算されており実証的である。よって、住宅地としての市場の特性がより反映された比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、指定基準地等との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。												
(8)公示価格	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	街路	0.0	地域要因	街路	+0.5
	公示価格	清瀬-3	[100.5] 100	100 [102.0]	100 [94.5]	[105.0] 100	198,000	標準化補正	交通	0.0	環境	-4.0	
(9)指定からの検討	指定基準地番号	清瀬(都)-3	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	環境	0.0	行政	-3.0	
	前年指定基準地の価格	278,000 円/㎡	[100.7] 100	100 [104.0]	100 [143.6]	[105.0] 100	197,000	標準化補正	画地	+2.0	行政	+1.0	
(10)対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	195,000 円/㎡		[要 因]	[一般的]	景気は、持ち直しの動きが見られ、住宅建設は、底堅い動きとなっている。清瀬市の人口は微増傾向で推移している。				
	-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/㎡			[要 因]	[地域]	既成住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。景況感等を反映して、地価水準は上昇基調となっている。		
	変動率	年間	+1.0 %	半年間	%		[要 因]	[個別的]	方位の優位性以外は近隣地域内ではほぼ標準的な画地であり、市場競争力は普通である。個別的な要因に特段の変動はない。				