

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	23,300,000 円		1 m ² 当たりの価格	201,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 4日	(6)路線価	[令和 5年 1月]	165,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 28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	所在地及び地番並びに「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 10 m、西 70 m、南 40 m、北 0 m					標準的使用 低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 12 m、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 4.5 m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		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		201,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		108,000 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。改善する景況感等を反映して、住宅需要は底堅く、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 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 清瀬-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 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+0.5 -4.0 -3.0 +1.0 0.0	
	公示価格 184,000 円/㎡		[101.0] 100	100 [102.0]	100 [94.5]	[105.0] 100	202,000		標準化 補正	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0				
(9) 指定 基準 地 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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 +4.0 +34.0 +1.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 280,000 円/㎡		[102.1] 100	100 [104.0]	100 [143.6]	[105.0] 100	201,000		標準化 補正	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0				
(10) 対象 基準 地 の 前 年 標準 価格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 197,000 円/㎡				変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要 因]	景気は、緩やかに回復し、住宅建設は、底堅い動きとなっている。清瀬市の人口は概ね横ばい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/㎡					[地 域 要 因]	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 +2.0 % 半年間 %					[個別的 要 因]	方位の優位性以外は近隣地域内でほぼ標準的な画地であり、市場競争力は普通である。個別的要因に特段の変動はない。							