

鑑 定 評 価 書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 5日提出
清瀬(都)-4 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)-4	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士 北川 晋大 印
鑑定評価額	30,100,000 円		1㎡当たりの価格	149,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)路線価	[令和 3年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	120,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月 18日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		清瀬市中里四丁目701番38			②地積 (㎡)		202 ()		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		
	1:1	住宅 W2		中規模一般住宅が多 い整然とした住宅地 域		南6m市道		水道、 下水		清瀬 2km		
(2) 近隣 地域	①範囲		東 170 m、西 120 m、南 60 m、北 50 m				②標準的使用		低層住宅地			
	③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									
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位 北 6m市道	交通 施設	清瀬駅 北方2km		法令 規制	1 低専 高度1種 (60, 100) 準防	
	⑤地域要因の 将来予測		一般住宅が整然と並ぶ住宅地域であり、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 149,000 円/㎡							
			収益還元法		収益価格 / 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池袋線、JR武蔵野線各沿線の住宅地域である。需要者は同一需給圏内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。区画整然とした住宅地域であるものの、最寄駅からやや距離があり、画地規模が周辺の戸建分譲地より大きく、需要者への訴求力がやや劣る。景況感等を反映して、地価はやや下落基調となっている。土地の需要の中心となる価格帯は、200㎡程度で3,000万円前後である。									
(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、第一種低層住居専用地域に存し、土地取引は住宅用途の自用目的の取引が支配的である。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。対象地が、賃貸住宅の需要が極めて乏しいと判断される地域に存し、かつ、画地条件も市場性ある賃貸住宅の敷地に適しないと判断されたため、収益還元法は適用していない。よって、標準地との検討のうえ、市場の特性が反映された比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示 価格 とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 清瀬-5	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 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準 化 補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因 街路 -1.0 交通 +2.0 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0			
	公示価格 180,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [105.0]	100 [121.2]	[105.0] 100	149,000					
(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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因 街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象 基準 地 の前 ら の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 150,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況								
	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 -0.7 % 半年間 %									