

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
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] 路線価又は倍率 倍率種別	120,000 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		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	清瀬市中里四丁目701番38				地積 (㎡)	202 ()	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) (60, 100)		
(2) 近隣地域	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			
	範囲	東 170 m、西 120 m、南 60 m、北 50 m				標準的使用	低層住宅地		
(3) 最も有効使用の判定	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 6 m市道	交通施設	清瀬駅 北方2km	法令 1 低専 高度(1種) (60, 100) 準防	
	地域要因の将来予測	一般住宅が整然と並び住宅地域であり、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。							
(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/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+5.0		
	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。景況感は持ち直しており、地価は横ばい基調となっている。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	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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 0.0 地域要因	街路 -1.0
	公示価格	[100.4] 100	100 [105.0]	100 [121.2]	[105.0] 100	149,000		交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 +2.0 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	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	街路
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 環境 画地 行政 その他	交通 環境 行政 その他
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格形成要因の	[要 因]	[要 因]	[要 因]	一般的な	
	前年標準価格	149,000 円/㎡						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。	
の	-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		[要 因]	[要 因]	[要 因]	地域		
	標準地番号	標準地					区画整然とした住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。景況感等を反映して、地価水準は横ばい基調となっている。		
の	公示価格	円/㎡		[要 因]	[要 因]	[要 因]	個別的要因		
前	変動率	年間 0.0 %	半年間 %				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。個別的要因に特段の変動はない。		