

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社のみ不動産鑑定事務所
清瀬(都) - 5	東京都	多摩第 4	氏名	不動産鑑定士 飛田 崇

鑑定評価額	56,400,000 円	1 m ² あたりの価格	198,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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 / m ²
(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		清瀬市中里三丁目 1 7 3 2 番 4 外					地積 (㎡)	(285)	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			2 中専 (60,200) 準防 高度(2種) (その他) (70,200)		
	台形 1.2 : 1	事務所兼住宅 W 2	店舗、共同住宅、農地等 が混在する沿道住宅地域		西9.4 m 都道	水道、 下水	清瀬900 m					
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 30 m、北 80 m					標準的使用	3 階建程度の事務所併用住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 17 m、規模 240 ㎡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 9.4 m 都道		交通施設	清瀬駅北西方900 m		法令 規制	2 中専 (70,200) 準防 高度(2種)		
	地域要因の将来予測	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		3 階建程度の事務所併用住宅地					(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 198,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 111,000 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隣接市内のうち、幹線道路または準幹線道路沿いにおいて住宅を中心とする用途混在地域である。需要者は併用住宅等取得目的の個人または法人が中心となるが、まとまった規模の画地は、事業所取得目的の法人等も想定される。住宅用地としては背後地に比して住環境が劣る面も否めないが、用途の多様性が認められるため、需要は概ね堅調であると思料される。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		当地域では多様な用途での取引が想定されるが、いずれも自己利用目的が中心となり、需要者は市場性を重視するため、比準価格の説得力は高い。一方、駅からの距離、投資採算性を考慮すると収益物件取得目的での取引は限定的であると判断されるため、収益価格の説得力は相対的に低い。以上より、比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 清瀬 - 13		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 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 -2.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 201,000 円 / ㎡		[100.5] 100	100 [105.0]	100 [99.0]	[102.0] 100	198,000					
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	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	標準 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -3.0 域 交通 +4.0 要 環境 +37.0 因 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 278,000 円 / ㎡		[100.7] 100	100 [104.0]	100 [138.2]	[102.0] 100	199,000					
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討地 格の 等前 か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 196,000 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 形 成 要 因 の	〈一般的 要因〉	新型コロナウイルス感染症、円安等の影響により、経済情勢は依然として不透明な状況にあるが、住宅地への影響は限定的である。						
					〈地域 要因〉	地域要因に特段の変動はない。住宅地に対する需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移している。						
					〈個別的 要因〉	個別的要因に特段の変動はない。西側接道のため日照等の快適性はやや優れる。						
	変動率 年間 +1.0 % 半年間 %											