

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

鑑定評価額	57,600,000 円	1㎡当たりの価格	202,000 円／㎡
-------	--------------	----------	-------------

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5日	(6)路線価	[令和5年1月]	160,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和5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	①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					②地積 (㎡)		285 ()		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				2 中専 (60,200) 準防高度(2種) (その他)	
	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				(70,200)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 30 m、南 30 m、北 80 m					②標準の使用		3 階建程度の事務所併用住宅地						
	③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													
	④地域的特性		特記 特にない			街 基準方位 北 9. 4 m都道		交通 清瀬駅北西方900 m		法令 2 中専 (70,200) 準防高度(2種)						
			事項			路		施設		規制						
⑤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 202,000 円/㎡												
		収益還元法		収益価格 107,000 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内のうち、比較的幅員が広い道路沿いの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、事業所または店舗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) 公規価示価格と格しをた	①□代表標準地 ■標準地		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対象基準地の規準価格 (円/㎡)		⑦内訳		標準 街路 0.0 地 街路 +1.0	
	標準地番号 清瀬 - 13												準 交通 0.0 域 交通 -2.0			
(9) 指か定ら基の準検地討	公示価格 203,000 円/㎡		[101.0] 100		100 [105.0]		100 [99.0]		[102.0] 100		201,000		化 環境 0.0 要 環境 0.0		補 画地 +5.0 因 行政 0.0	
													正 行政 0.0 その他 0.0			
(10) 対年ら象標の基準価示地格の等前か	①指定基準地番号 清瀬(都) - 3				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	
	前年指定基準地の価格 280,000 円/㎡				[102.1] 100		100 [104.0]		100 [138.2]		100		203,000		標準 街路 0.0 地 街路 -3.0	
															準 交通 0.0 域 交通 +4.0	
															化 環境 0.0 要 環境 +37.0	
①-1 対象基準地の検討		■継続 □新規 前年標準価格 198,000 円/㎡				③価格変動形成要因		〔一般的要因〕		物価上昇等の影響により、経済情勢は依然として不透明な状況にあるが、不動産市況は堅調に推移している。						
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/㎡						〔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。						
②変動率		年間 +2.0 % 半年間 %						〔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。						