

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 6 日 提出
清瀬（都）－ 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ヒルマ
清瀬（都）－7	東京都	多摩第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 比留間康昌
鑑定評価額	23, 100, 000 円		1㎡当たりの価格	212, 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 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月]	170,000 円／㎡
(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
					倍率種別	
(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		清瀬市中清戸一丁目 6 0 2 番 1 1				②地積 (㎡)		109	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 低専 (50, 100) 準防高度 (1 種)			
	1:1.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅のほか農地も見られる住宅地域	南西5m市道	水道ガス下水	清瀬 900m		(その他) (60, 100)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 10 m、西 10 m、南 20 m、北 30 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 8.5 m、		奥行 約 13.0 m、		規模 110 ㎡程度、		形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5 m市道	交通施設	清瀬駅北東方 900m	法令規制	1 低専 (60, 100) 高度 (1 種)		
	⑤地域要因の将来予測		地域要因に格別の変化が認められないので、概ね現状のまま推移していくものと予測する。								
(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 +4. 0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		212, 000 円／㎡						
		収益還元法	収益価格		80, 400 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		同一需給圏は西武線各沿線の清瀬市及び隣接市の標準住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内の一次取得者が中心で、圏外からの転入者はあまり多くない。当地域は「清瀬」駅徒歩圏内で利便性に優れているので、周辺地域においては物件の供給が多く一定の成約を確認でき、住宅の購入マインドは堅調である。市場の中心価格帯は、土地で総額 2 0 0 0 万円～ 2 5 0 0 万円程度、新築戸建て分譲で総額 3 5 0 0 万円～ 4 0 0 0 万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺にはアパート等の賃貸物件も散見されるが収益目的の取引は殆ど確認できず、居住の快適性、利便性を主眼とした自己居住用の一般住宅の売買が取引の中心である。よって、実際の市場での売買事例に基づく比準価格を採用し、収益価格は参考程度にとどめて、指定基準地等との検討も踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格を標準とした価格	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 清瀬 - 5							交通 0.0	交通 -4.0		
(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	環境 0.0	環境 -12.0		
	清瀬 (都) - 3							画地 +5.0	行政 0.0		
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討	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	行政 0.0	行政 0.0		
	☒ 継続 ☐ 新規							その他 0.0	その他 0.0		
	前年標準価格 210, 000 円／㎡							街路 0.0	街路 +1.0		
	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	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／㎡)		交通 0.0	交通 +4.0		
(10) 対象基準地の前年の検討	☐ 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対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	環境 0.0	環境 +22.0		
	標準地番号 -							画地 +4.0	行政 +3.0		
	公示価格 円／㎡							行政 0.0	その他 0.0		
	②変動率	年間 +1.0 %	半年間 %					その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 清瀬市の総人口、高齢化率は概ね横這い。住宅地の地価は需要が堅調のため、コロナ禍にも係らず緩やかながら強含み基調で推移。						
	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				[地域要因] 地域要因に特筆すべき変動はないものの、価格の二極化が確認でき、住環境、利便性の良否により変動状況が異なっている。						
	②変動率				[個別的要因] 代替・競争関係にある他の不動産と比較した優劣の程度、及び競争力の程度に変動はない。						