

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	N X 不動産株式会社
清瀬（都） - 8	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士 斉藤 直行

鑑定評価額	22,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	227,000 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] 路線価又は倍率	180,000 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	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	清瀬市松山三丁目1283番57外 「松山3-26-1」				地積 (m ²)	100	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 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西4.5 m 市道	水道、ガス、下水	清瀬900 m		
	範囲	東 10 m、西 60 m、南 0 m、北 30 m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 10 m、規模 100 m ² 程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北 4.5 m 市道	交通施設	清瀬駅南西方900 m	法令 1 低専 (60,100) 高度(1種) 規制
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ低層住宅地				(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	227,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	100,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は西武池袋線、西武新宿線沿線で、清瀬市及び周辺市内の各駅徒歩圏に位置する中小規模の戸建住宅地域。需要者は同一需給圏内に居住する30～40代のファミリー層が主体で、区部及び周辺市からの転入者も見られる。対象地域は、清瀬駅徒歩圏の標準的な居住環境の地域であり、相応の需要を有する。土地面積100m ² 程度の更地価格は2,000～2,500万円、建物と一体で4,000万円程度が取引の中心価格帯と認められる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	清瀬駅徒歩圏の戸建住宅地域で居住の快適性・利便性が重視され、主に自己使用目的の住宅取引によって価格が形成される地域であり、市場における取引を基礎として求められる比準価格の規範性は高い。本件においては信頼性のある多数の取引事例を収集し得た比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。なお、賃貸共同住宅も付近に少数見られるが、投資採算性が劣り地域の地価水準決定への影響は弱く、収益価格は参考に留めた。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	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 / m ²)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 其他 0.0	
	清瀬 - 11	[100.4]	100	100	[104.0]	227,000	地 街路 -0.5 域 交通 +4.0 要 環境 +1.0 因 行政 +2.0 其他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 其他 0.0	
	清瀬（都） - 3	[100.7]	100	100	[104.0]	228,000	地 街路 +2.0 域 交通 +4.5 要 環境 +12.0 因 行政 +3.0 其他 0.0	
(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 225,000 円 / m ²		価格変動状況 要因	一般的な要因	経済はアフターコロナを見据えつつあり、地価は上向き始めているが、ウクライナ情勢等の先行き不透明感も拭えない状況にある。			
	- 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 / m ²				個別的要因	清瀬駅南口徒歩圏の熟成された標準的戸建住宅地域であり、地域要因に関して特段の変動はない。		
変動率 年間 +0.9 % 半年間 %								