

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]	145,000 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					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		清瀬市中清戸二丁目636番34			②地積 (㎡)	230 ()	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) (その他)
	1.2:1	住宅 W 2	中規模一般住宅中心の区画整然とした住宅地域	北東4 m 市道	水道、 ガス、 下水	清瀬1.5 km		(60,100)

(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m				②標準の使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 16 m、		奥行 約 14.5 m、		規模 230 m ² 程度、		形状 長方形	
	④地域特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 4 m市道	交通施設	清瀬駅北方1.5 km	法令 1 低専 (60,100) 高度(1種)
									規制
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は区画整然とした閑静な住宅地域であるが、特段の変動要因が無いため当面は現状を維持すると予測する。							

(3) 最も有効使用の判定	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	+1.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	186,000 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	79,900 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、主に清瀬市及び隣接市のうち、西武池袋線沿線の各駅からやや遠い住宅地域の存在する圏域である。需要者は同一需給圏内の居住者が大半で、30～40代の一次取得者が中心である。当該圏域は最寄駅からやや距離があるものの、住環境に優れるため需要は堅調であり、新型コロナウイルスが徐々に収束しつつある状況下で地価はやや上昇している。新築の戸建物件は、土地120㎡程度であれば3,000万円台後半が需要の中心である。
----------	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域ではアパート等も見られるが土地価格に見合う賃料を収受できず投資採算性が低い傾向にあり、収益価格は低位に試算された。土地利用は戸建住宅が大半で投資目的の取引はほとんどなく、居住環境を重視する自用目的での取引が中心のため、類似性を有する取引事例から求めた比準価格の規範性が高い。こうした地域の実態を踏まえ、比準価格を重視し、収益価格を参考にして、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。
-----------------------------	--

(8) 公規価 価と 格し をた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 清瀬	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比較	⑤個別の 要因の比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境	+2.0 -1.0 -12.0
	公示価格	[100.4]	100	100	[101.0]	186,000		補 正	画地 行政 その他	+1.0 0.0 0.0		行政 その他	0.0 0.0 0.0
	165,000 円/㎡	100	[101.0]	[88.9]	100								

(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	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	標準	街路	0.0	地	街路	+2.0
	清瀬(都)	—	3					準	交通	0.0	域	交通	+7.0
								化	環境	0.0	要	環境	+30.0
	前年指定基準地の価格	[100.7]	100	100	[101.0]	186,000		補	画地	+4.0	因	行政	+3.0
	278,000 円/㎡	100	[104.0]	[146.1]	100			正	行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0				

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 184,000 円／㎡ 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／㎡				③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 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。 (地 域 要 因) 駅からやや遠いが、街区が整然とした居住環境の良好な住宅地域で、地域要因に特段の変動は認められない。 (個別的 要 因) 個別的要因に特段の変動はない。	
	②変動率	年間	+1.1 %	半年間			%