

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	155,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 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	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					地積 (㎡)		230 ()		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)			
	1.2:1	住宅 W2	中規模一般住宅中心の区画 整然とした住宅地域		北東4m 市道		水道、 ガス、 下水	清瀬1.5km		(60,100)			
(2) 近隣地域	範囲		東 50m、西 50m、南 50m、北 50m			標準的使用		低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 16m、奥行 約 14.5m、規模		230㎡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 4m市道	交通施設	清瀬駅北方1.5km		法令 規制	1低専 (60,100) 高度(1種)		
	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 個別的な要因		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 195,000 円/㎡									
		収益還元法		収益価格 82,800 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、良好な経済状況下で地価は上昇している。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 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/㎡)	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 +2.0			
	標準地番号 清瀬 - 10								準 交通 0.0	域 交通 -1.0			
価と 格し をた	公示価格		[101.2]	100	100	[101.0]	195,000	化 環境 0.0	要 環境 -12.0				
	171,000 円/㎡		100	[101.0]	[88.9]	100		補 画地 +1.0	因 行政 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 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	正 行政 0.0	その他 0.0			
	清瀬(都) - 3								標 街路 0.0	地 街路 +2.0			
	前年指定基準地の価格		[102.1]	100	100	[101.0]	196,000		準 交通 0.0	域 交通 +7.0			
	286,000 円/㎡		100	[104.0]	[145.0]	100			化 環境 0.0	要 環境 +29.0			
(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 190,000 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	景気は緩やかな回復を続けており、良好な経済環境下にあることから地価は上昇している。							
	- 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					(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。						
	代表標準地 標準地												
	標準地番号 -												
公示価格 円/㎡				(個別的 要因)	個別的要因に特段の変動はない。								
変動率	年間 +2.6 %	半年間 %											