

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アスール不動産鑑定
清瀬（都） -5	東京都	多摩第4分科会	氏名	不動産鑑定士 竹内 修
鑑定評価額	42,800,000 円		1㎡当たりの価格	207,000 円／㎡

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]	165,000 円／㎡
(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					

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1731番6外				②地積 (㎡)	207 ( )	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)				
	台形 1:1.5	店舗兼共同住宅 S 3	店舗、共同住宅、農地等が混在する沿道住宅地域	西9.5m都道	水道 下水	清瀬 900m	(その他) (70, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 20 m、北 80 m			②標準的使用	中低層の併用住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 190 ㎡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 9.5 m 都道	交通施設	清瀬駅北西 900m	法令規制	2 中専 (70, 200) 準防 高度 (2 種)		
	⑤地域要因の将来予測	価格形成に影響を及ぼす特段の地域要因の変動は見られないため、当面は現状を維持していくものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中低層の併用住宅地					(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 207,000 円／㎡									
	収益還元法	収益価格 105,000 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、清瀬市及びその周辺市内の幹線道路沿いの住宅を中心とする用途混在地域である。主たる需要者は、併用住宅取得目的の個人または法人、建売目的の不動産業者、個人住宅の購入者等が想定される。地価水準は背後の住宅地価格に牽引される傾向が認められ、上昇が継続している。幹線道路沿いの取引は少なく、また取引される規模や価格帯にも幅があるが、200㎡程度の土地であれば4,000万円台前半と考えられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはアパート等の賃貸物件も見られるが、地価に見合う賃料設定は困難であり、収益価格は低位に試算された。一方、規範性の高い取引事例に基づく比準価格は、市場性を適切に反映した実証的な価格である。多様な用途が想定されるが、自用目的の需要が中心であり、投資採算性を重視して不動産取引がなされる地域ではない。そこで本件では、比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -2.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 清瀬 -13 公示価格 207,000 円／㎡	[ 101.2 ] 100	100 [ 105.0 ]	100 [ 99.0 ]	[ 102.0 ] 100	206,000					
(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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 +4.0 環境 +37.0 行政 0.0 その他 0.0
	清瀬 (都) -3 前年指定基準地の価格 286,000 円／㎡	[ 102.1 ] 100	100 [ 104.0 ]	100 [ 138.2 ]	[ 102.0 ] 100	207,000					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 円／㎡			③価格変動要因	[一般的要因] 不動産市況は概ね堅調に推移しているが、資源価格の高騰や金利の動向に注意を要する。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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。今後も現在の環境が維持されるものと思料する。						
					[個別的要因] 近隣地域内でほぼ標準的な画地であり、市場競争力は普通である。						
	②変動率	年間 %	半年間 %								