

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	北川不動産鑑定
清瀬(都)-2	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士 北川 晋大
鑑定評価額	23,900,000 円		1㎡当たりの価格	206,000 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 2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	①所在地及び地番並びに 「住居表示」等						清瀬市梅園三丁目1610番10 「梅園3-17-3」		②地積 (㎡)		116 ()		③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 中専 (60, 200) 準防 高度(2種)													
	1:2		住宅 W2		中小規模一般住宅が 多い住宅地域		南4.5m市道		水道、 ガス、 下水		秋津 820m		(その他) (70, 180)													
(2) 近隣 地域	①範囲		東 10 m、西 70 m、南 40 m、北 0 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 10 m、奥行 約 12 m、規模 120 ㎡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 4.5m市道		交通 施設		秋津駅 南東方820m		法令 規制		1 中専 高度(2種) (70, 180)									
	⑤地域要因の 将来予測		既成住宅地域であり、価格形成に影響を及ぼす地域要因に特段の変動は見られないため、当面は現状にて推移するものと予測する。																							
(3)	① 最も有効使用の判定						低層住宅地						(4) 対象基準地の 個別的な要因		方位		+5.0									
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格						206,000 円/㎡															
			収益還元法		収益価格						112,000 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、清瀬市及び周辺市の西武線、JR線各沿線の住宅地域である。需要者は、同一需給圏に居住する都心もしくは周辺エリアへの通勤者が主である。成熟した東京郊外の住宅地として一定の需要が見込める地域である。改善を続ける景況感等を反映して、住宅需要は底堅く、地価水準は上昇基調となっている。需要の中心価格帯は、土地110～120㎡程度で2千万円台前半、新築戸建住宅で3千万円台後半から4千万円台前半である。																								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		対象地は、低層住宅地域に存し、住宅用途の自用目的の取引が支配的である。周辺にはアパート等の賃貸物件も一部見られるものの、その収益性は低く、収益価格の地価形成への影響力は小さい。比準価格は規範性の高い取引事例から試算されており実証的である。よって、住宅地としての市場の特性がより反映された比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、指定基準地等との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																								
(8) 公示 価格 とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 清瀬-3				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 の標準価格 (円/㎡)		⑦ 内 訳		街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		+0.5 -3.0 -3.0 +1.0 0.0	
	公示価格 189,000 円/㎡				[101.2] 100		100 [102.0]		100 [95.5]		[105.0] 100		206,000													
(9) 指定 基準 地 からの 検討	① 指定基準地番号 清瀬(都)-3				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		街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		+2.0 +4.0 +33.0 +1.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 286,000 円/㎡				[102.1] 100		100 [104.0]		100 [142.5]		[105.0] 100		207,000													
(10) 対象 基準 地の 前 年の 標準 価格 等 か	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 201,000 円/㎡						③ 価格 変動状 況要 因の		[一般的 要因] 景気は、緩やかに回復しており、土地取引は底堅い動きが継続している。清瀬市の人口は横ばい乃至は微減傾向で推移している。																	
	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] 既成住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。景況感等を反映して、地価水準は上昇基調となっている。																	
	②変動率 年間 +2.5 % 半年間 %								[個別的 要 因] 方位の優位性以外は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。個別的な要因に特段の変動はない。																	