

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	N X 商事株式会社
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	24,400,000 円	1 ㎡当たりの価格	244,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	190,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		清瀬市松山三丁目 1 2 8 3 番 5 7 外 「松山 3 - 2 6 - 1」				地積 (㎡)	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)		
	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					
(2) 近隣地域	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 ㎡程度、		形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 4 . 5 m市道	交通施設	清瀬駅南西方900 m		法令規制	1 低専 (60,100) 高度(1種)	
	地域要因の将来予測		戸建住宅主体の熟成した地域であり、今後も安定的に推移するものと思われる。									
(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 244,000 円 / ㎡									
	収益還元法		収益価格 106,000 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 3 0 ~ 4 0 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。近隣地域は、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 1 0 0 ㎡程度の更地価格は 2 , 5 0 0 万円前後、建物と一体で 4 , 0 0 0 ~ 4 , 5 0 0 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) 公規価示価格と格しをた	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 -0.5 交通 +4.0 環境 0.0 行政 +2.0 その他 0.0
	標準地番号 清瀬	- 11	[101.2] 100	100 [104.0]	100 [105.5]	[104.0] 100	244,000					
	公示価格 254,000 円 / ㎡											
(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	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 +2.0 交通 +4.5 環境 +12.0 行政 +3.0 その他 0.0
	清瀬(都)	- 3										
	前年指定基準地の価格 292,000 円 / ㎡											
(10) 対年ら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 238,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 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〕	清瀬駅南口徒歩圏の熟成し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。						
	代表標準地	標準地			〔個別的要因〕	個別的要因に特段の変動はない。						
	標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡											
変動率		年間 +2.5 %	半年間 %									