

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） - 9	東京都	多摩第 4	氏名	不動産鑑定士 斉藤 直行

鑑定評価額	46,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	200,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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]	155,000 円 / m ²
(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	所在及び地番並びに「住居表示」等		清瀬市中清戸二丁目 6 3 6 番 3 4				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	空地	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	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 14.5 m、		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 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	
	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 200,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 84,000 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、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、3 0 ~ 4 0 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上昇が継続している。新築の戸建物件は、土地 1 2 0 ㎡程度であれば 4 , 0 0 0 万円台前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 街路 0.0 地 街路 +2.0 準 交通 0.0 域 交通 -1.0 化 環境 0.0 要 環境 -12.0 補 画地 +1.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0		
	標準地番号	- 10					200,000			
	公示価格	[101.2]	100	100	[101.0]	100				
	176,000 円 / ㎡		100	[101.0]	[88.9]	100				
(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 街路 0.0 地 街路 +2.0 準 交通 0.0 域 交通 +7.0 化 環境 0.0 要 環境 +29.0 補 画地 +4.0 因 行政 +3.0 正 行政 0.0 その他 0.0			
	清瀬 (都)	- 3						200,000		
	前年指定基準地の価格	[102.4]	100	100	[101.0]	100				
	292,000 円 / ㎡		100	[104.0]	[145.0]	100				
(10) 対年ら象標の基準検査価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 195,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〔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			〔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 +2.6 %	半年間 %							