

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		清瀬市中里五丁目104番14				②地積 (㎡)		106 ()		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		準工 (60, 200) 準防 高度(2種)				
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅を中心に共同住宅も散見される住宅地域	北東5m市道	水道 ガス 下水	清瀬 2.7km		(その他) (70, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 0 m、南 20 m、北 20 m			②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 9.0 m、奥行き 約 12.0 m、規模 108 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 5 m市道	交通施設	清瀬駅北東 2.7km		法令 規制	準工(70, 200) 準防 高度(2種)		
	⑤地域要因の将来予測		特別な変動要因はなく、当分の間は現状のまま推移するものと予測される。									
(3) 最も有効使用の判定		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		155,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		66,000 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のうち、西武池袋線、JR武蔵野線沿線のバス便エリアの住宅地域がその中心である。主たる需要者は、圏内に居住する一次取得者であるが、このところ圏外からの転入者も見られる。交通接近条件が劣る住宅地域であるが、取引は比較的順調なものとなっている。ただ、一部には、高額な価格設定に需要がついてこれず、売れ行きが鈍い分譲地等も見られる。新築戸建分譲は、総額3千万円台が標準的である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		地域にはアパート等の収益物件も見られるが、居住の快適性或いは利便性を重視しての自己居住目的の取引が中心である。その為、収益性を反映した収益価格は説得力に欠ける。一方、本件比準価格は、自己居住目的で取引された際の事例に基づくもので、典型的な需要者の購入動機を反映した実証的で説得力を有する価格となっている。そこで、比準価格を採用することとし、収益価格は参考に留め、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした価格	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0		
	標準地番号 清瀬 -12							交通 0.0	交通 0.0			
(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	環境 0.0	環境 0.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[101.0] 100	[100]	[100]	[101.0] 100	行政 0.0		行政 -4.0				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因の検討		[一般的要因] 物価上昇を背景にして不動産価格も上昇となった。ただし、今後の景況感の変化や金利動向には留意が必要である。							
	前年標準価格 152,000 円/㎡				[地域要因] 駅から遠いところの住宅地域である。地域要因に特別な変動はないが、地価は一般的要因の影響を受けて上昇となった。							
	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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	標準地番号 公示価格		- 円/㎡									
②変動率		年間 +2.0 %	半年間 %									