

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さかい不動産鑑定事務所
立川(都)-1	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 内田 憲一 印
鑑定評価額	56,100,000 円		1㎡当たりの価格	328,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	平成29年7月1日	(4)鑑定評価日	平成29年7月3日	(6)路線価	[平成29年1月] 路線価又は倍率	255,000 円/㎡
(2)実地調査日	平成29年6月23日	(5)価格の種類	正常価格		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	立川市錦町四丁目2番2「錦町4-5-8」				地積(m ²)	171	法令上の規制等	1住居(60,200)準防			
	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	西国立350m	(その他)高度(2種最高25m)				
(2) 近隣地域	範囲	東 20m、西 40m、南 90m、北 0m		標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 14m、規模 170㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北、5.5m市道	交通施設	西国立駅南西方350m	法令規制	1住居(60,200)準防高度(2種最高25m)			
	地域要因の将来予測	戸建住宅のほか共同住宅、事務所兼共同住宅等が見られる住宅地域として熟成しており、地域要因に格別の変動はないので、当面は現状を維持するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	328,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	202,000 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JR中央線・南武線沿線を中心に立川市のほか国立市・国分寺市の圏域に及び駅から徒歩圏の住宅地域。需要者は同一需給圏内に居住する一次取得層及び買換え層の個人が中心であるが、事務所兼住宅としての需要も存在する。西国立駅のほか立川駅周辺の商業施設も利用できる利便性の良好な地域であるため住宅等の需要は根強く、取引は安定的である。需要の中心価格帯は新築で4500~5500万円前後、土地値は3500~4000万円前後。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅、共同住宅、事務所兼共同住宅が混在し、自己使用目的の取引を中心に地価水準が形成されている地域性を有する。賃貸共同住宅等の収益物件も見られるが、更地からの新規投資を前提とした賃貸経営を想定した場合の収益性には限界がある。よって、当該地域の取引市場と地価形成の地域性を考慮のうえ、収益価格は参考にとどめ、比準価格を採用して、同一需給圏内の標準地、指定基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) 規程価示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	立川-7	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -4.0 環境 -5.0 行政 -6.0 その他 0.0
	公示価格	272,000 円/㎡	[100.3] 100	100 [102.0]	100 [84.9]	[104.0] 100	328,000					
(9) 指から基の準換地討	指定基準地番号	立川(都)-14	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -6.0 環境 +2.0 行政 -6.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	287,000 円/㎡	[100.7] 100	100 [102.0]	100 [89.2]	[104.0] 100	330,000					
(10) 対年ら象標の基準換地格の等前か	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格 321,000 円/㎡		価格動形状況要因の	一般的 [要因] 市内の人口は安定的に推移している。景気の回復は緩慢で、所得増加は一部に限られているが、低金利の下支えで住宅需要は堅調である。						
	-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	代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格 円/㎡			地域 [要因] 街路条件・環境条件等の変動はない。市内においては比較的利便性が良い地域であるため、住宅需要は安定的であるが、売物件が少ない。 個別的 [要因] 特に変動はない。						
変動率		年間 +2.2%	半年間 %									