

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)-2	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	28,800,000 円	1㎡当たりの価格	272,000 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	215,000 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	立川市富士見町一丁目4番7外「富士見町1-20-13」				地積(m ²)	106	法令上の規制等	1中専(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	西立川550m	(その他)高度(2種最高25m)			
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 30m、南 50m、北 30m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 9m、奥行 約 12m、規模 110㎡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、5.4m市道	交通施設	西立川駅南東方550m	法令規制	1中専(60,200)準防高度(2種最高25m)		
	地域要因の将来予測	既成の住宅地域に所在し、地域要因に格別の変動はないので、当面は戸建住宅のほか共同住宅が見られる住宅地域として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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	272,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 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・青梅線・南武線沿線で、立川市を中心に昭島市等の隣接市の圏域に及び住宅地域。需要者の中心は同一需給圏内に居住又は都心部に勤務する個人で、一次取得者層が多く、同一需給圏内の需要者が多い。最寄駅が青梅線西立川駅であるが、立川駅まではバス便も利用でき、利便性も比較的良好である。住宅需要は安定しているが供給が少ない。需要の中心価格帯は新築住宅で総額4000~5000万円前後、土地値は3000万円前後。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己居住目的の戸建住宅の取引が主体で、立川市内の類似地域で適切な取引事例を収集・選択することができた。新規の土地取得から賃貸住宅経営を想定する収益分析には規模が小さい場合には限界があり、当該地域は自用目的の戸建住宅の取引により地価が形成されているので、取引市場と地価形成の地域性を考慮した結果、収益還元法は非適用とし、比準価格を採用し、同一需給圏内の標準地及び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	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	地域要因	街路 -3.0
	立川-6							交通 0.0	環境 0.0	交通 +1.0	環境 0.0
(9) 指から基の準換地討	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	地域要因	街路 -1.0
	立川(都)-14							交通 0.0	環境 0.0	交通 -2.0	環境 +15.0
(10) 対年ら象標の基準換地格の等前か	前年標準価格	[100.9]	100	100	[101.0]	274,000		行政 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	
	271,000 円/㎡	100	[105.0]	[96.0]	100	274,000	行政 0.0	その他 0.0			
(10) 対年ら象標の基準換地格の等前か	前年指定基準地の価格	[100.7]	100	100	[101.0]	273,000		画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	
	287,000 円/㎡	100	[102.0]	[104.9]	100	273,000	行政 0.0	その他 0.0			
(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		価変動形状成因の	[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。	[地域] [要因]	街路条件・環境条件等の変動はない。比較的利便性が良いため、住宅需要は安定しているが、新規の供給は少ない。	[個別的] [要因]	特に変動はない。	
	-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/㎡
	変動率	年間 +1.5%	半年間 %								