

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小菅不動産鑑定事務所
立川(都)-4	東京都	多摩第5	氏名	小菅 雅巳 印
鑑定評価額	54,800,000 円		1㎡当たりの価格	334,000 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]	265,000 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		路線価又は倍率	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		立川市高松町一丁目145番11「高松町1-1-2」			地積(m ²)	164	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中専(60,200)準防 (その他)高度2種最高25m(60,160)			
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 80m、南 0m、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 18m、規模 160㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 3.6m	交通施設	立川駅 北方1km	法令規制	1中専 高度2種最高25m (60,160)		
	地域要因の将来予測	I K E A やららぼーと、ドンキホーテなどの周辺部の商業施設開発により生活利便性がさらに向上していくものと予測される。									
(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	334,000 円/㎡			内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0				
	収益還元法	収益価格	178,000 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	同一需要圏は主に立川駅又は近接駅から徒歩圏内の住宅地域である。需要者の中心は同一需要圏内の居住者である。立川駅から徒歩圏内にあるだけでなく、周辺における商業施設開発による利便性向上で人気が高いのに対して供給量が少ないため、圏内でも需要が高い地域で地価動向も上昇傾向である。市場の中心価格帯は、土地は100㎡で300万円台、新築戸建住宅で400万円～500万円の物件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	当該地域は戸建住宅が主体で居住環境を重視する自用目的での取引が中心であるので、類似性の高い取引事例から求めた比準価格は規範性が高い。一方、交通利便性が良好なため賃貸共同住宅も混在しているが、低層利用で投資採算性が低く収益性が重視されないため、収益価格の信頼性は相対的に劣る。したがって、有用性の観点から比準価格を採用のうえ指定基準地及び周辺地価公示地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0				
	立川-2	[100.5]	100	100	[104.0]	335,000					
(9)指から基の準地地討	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0				
	立川(都)-14	[100.7]	100	100	[104.0]	334,000					
(10)対年ら象標の基準地地格の等前か	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 327,000 円/㎡		変動率	年間	+2.1%	半年間	%	[要 因] 景気が比較的安定しているなかで、不動産市場では少数の優良物件と非優良物件との格差を生じている。 [地 域 要 因] 当該地域は立川駅から徒歩圏の住宅地域で、周辺部の商業施設開発等により利便性が向上している。 [個 別 的 要 因] 個別的要因に変動はない。			
	-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/㎡										