

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
立川(都) - 5	東京都	多摩第 5	氏名	不動産鑑定士 齋藤 善彦 印

鑑定評価額	30,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	222,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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 倍率種別	175,000 円 / m ²
(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
(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	立川市幸町三丁目 9 番 2 4				地積 (m ²)	155 (19)	法令上の規制等	1 低専 (40,80)	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	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 (40,80)		
	1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東 4 m 私道	水道 ガス 下水	泉体育館 1.2 km		高度(1種) (その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 100 m、南 80 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模			150 m ² 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、4.0 m 私道	交通施設	「泉体育館」駅東 1.2 km	法令規制	1 低専 (40,80) 高度(1種)	
	地域要因の将来予測	一般住宅地域として熟成した地域であり、需給動向も安定して推移しているため、今後ともこの傾向が続く可能性が高い。								
(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 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	222,000 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は JR 中央線、多摩モノレール線、西武拝島線の各沿線のうち、立川市、国分寺市、小平市の各最寄り駅から徒歩圏内の住宅地である。主な需要者は市内を中心に隣接する各市に地縁を有する一次取得のサラリーマンが中心となる。需要は底堅く、需給動向は安定的に推移しており、この傾向が続く可能性が高い。市場で中心となる価格帯は土地 120 m ² 程度で 2000 万円代後半、新築の戸建住宅は総額 4,000 万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	多摩モノレール線「泉体育館」駅から徒歩圏の中小規模の戸建住宅を中心とした熟成した住宅地域である。周辺地域は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域として純化しており、賃貸住宅の経営による合理的な収益分析ができないため、収益還元法は適用しない。自用目的の取引が多く、居住の快適性が重視される住宅地域であるため、市場性を反映した比準価格を採用し、類似地域の標準地及び指定標準地の価格との均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格	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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路	標準 0.0	地 街路 +1.0
	立川	- 14						準 交通 0.0	域 交通 -1.0	
	公示価格	[100.3]	100	100	[102.0]	222,000	化 環境 0.0	要 環境 -5.0		
	210,000 円 / m ²	100	[102.0]	[95.0]	100		補 画地 +2.0	因 行政 0.0		
							正 行政 0.0	他 0.0		
							其他 0.0			
(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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路	標準 0.0	地 街路 0.0	
	立川(都)	- 15					準 交通 0.0	域 交通 +4.0		
	前年指定標準地の価格	[101.3]	100	100	[102.0]	222,000	化 環境 0.0	要 環境 -2.0		
	228,000 円 / m ²	100	[104.0]	[101.9]	100		補 画地 +4.0	因 行政 0.0		
							正 行政 0.0	他 0.0		
							其他 0.0			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 219,000 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	日銀の金融緩和や政府の経済政策、雇用情勢の改善等により、不動産市場は二極化の傾向は見られるものの、総じて底堅く推移している。				
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²				(地域要因)	泉体育館駅から徒歩圏内の住宅地であり、需給動向は安定的に推移している。				
	変動率 年間 +1.4 % 半年間 %			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。					