

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新光不動産研究所
立川(都)-7	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 山本 剛 印
鑑定評価額	20,900,000 円	1㎡当たりの価格	187,000 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]	150,000 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	立川市柴崎町五丁目123番11「柴崎町5-14-16」				②地積(m ²)	112	⑨法令上の規制等	1低専(40,80)
	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	柴崎体育館800m	(その他) 高度1種	
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 60m、南 70m、北 15m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 9m、奥行 約 12.5m、規模 112㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	新奥多摩街道の南側背後で、多摩川流域沿いの郊外部住宅地域。	街路	基準方位北4m市道	交通施設	柴崎体育館駅南西方800m	法令規制	1低専高度1種
(3) 最有効使用の判定	2階建住宅地				(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	187,000 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	立川駅南口から徒歩圏域外で新奥多摩街道背後の多摩川流域沿いに形成された郊外部住宅地域。多摩モノレール柴崎体育館駅の生活圏であるが、崖上高台とは価格差が大きく、取得能力の低い一次取得者層が典型的な需要者であり、物件の総額が大きな取引指標となる。近年は宅地開発が少なく不便なイメージから需要は弱含み基調。中心価格帯は3000万円台前半から後半である。需要者は立川市と昭島市の団地やアパート等の居住者が主体である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象不動産の需要者層が競合する柴崎体育館駅や西国立駅及び西立川駅からの住宅地域の宅地に係る最近の取引事例を採用しており、実証的に比準の過程の再確認でも問題はなく、信頼性が高い。またその利便性、行政的条件から、収益の利用は期待できない。標準的使用は住居の快適性が重視される戸建住宅用地で、居住目的の自用物件が取引の殆んどである。実証的な比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 立川-23	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	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 +2.0 交通 +3.0 環境 +34.0 行政 0.0 その他 +9.0
	公示価格 288,000 円/㎡	[100.3] 100	100 [102.0]	100 [153.5]	[101.0] 100	186,000			
(9) 指から基準地検討	① 指定基準地番号 立川(都)-14	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	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 +2.0 交通 +3.0 環境 +34.0 行政 0.0 その他 +9.0
	前年指定基準地の価格 287,000 円/㎡	[100.7] 100	100 [102.0]	100 [153.5]	[101.0] 100	186,000			
(10) 対年から対象標準価格の等前か	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 186,000 円/㎡	③ 価格動形成要因の [一般的要因] 郊外部住宅地は需要の一巡と景気回復の実感には薄く郊外部低額小規模住宅市場は様子見状態で、不動産市場は横ばい基調で推移している。 [地域要因] 多摩の中核の立川駅南口から離れた間接的な生活圏。崖線下で奥多摩バイパスを介した背後住宅地域で、利便性と住宅地域の品等は劣る。 [個別的要因] 北東側幅員4m舗装市道に面する宅地であるが、道路系統にやや難があり、街区形成が雑然としている。							
	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 標準地番号 公示価格 円/㎡								
②変動率	年間 +0.5%	半年間 %							