

|                   |              |                |                                            |
|-------------------|--------------|----------------|--------------------------------------------|
| 基準地番号<br>立川(都)-10 | 提出先<br>東京都   | 所属分科会名<br>多摩第5 | 業者名<br>氏名<br>株式会社新光不動産研究所<br>不動産鑑定士 山本 剛 印 |
| 鑑定評価額             | 15,700,000 円 | 1㎡当たりの価格       | 173,000 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] | 140,000 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                                                                                                                                                                                                   | 立川市砂川町六丁目3番9                                                         |                |                                                                         |                 | ②地積(m <sup>2</sup> ) | 91            | 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      | 玉川上水 1.4km    | (その他) 高度1種 |                                                            |      |                                                      |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                                 | 東 100m、西 100m、南 60m、北 180m                                           |                | ②標準的使用                                                                  | 低層住宅地           |                      |               |            |                                                            |      |                                                      |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                          | 間口 約 10.2m、奥行 約 9.4m、規模 91㎡程度、形状 ほぼ正方形                               |                |                                                                         |                 |                      |               |            |                                                            |      |                                                      |
|                             | ④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4.5m私道     | 交通施設                 | 玉川上水駅 西方1.4km | 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 +2.0              |               |            |                                                            |      |                                                      |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                             | 比準価格                                                                 | 173,000 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                   | 同一需給圏は西武拝島線玉川上水駅と武蔵砂川駅間の郊外部住宅地域に属し、30代～40代前半のサラリーマン等の取得能力の低い一次取得者層が中心。業者が分譲の低額小規模建売物件が市場の大半を占めている。中心価格帯は総額2000万円台後半～3000万円台前半。市場は昨年来から需要は一巡し、最近の様子見の状態が続いており、競合物件の供給過多も目立ち、全体的にはほぼ横ばい基調で推移しているが、景気動向しだいでは下落の兆しも伺える。 |                                                                      |                |                                                                         |                 |                      |               |            |                                                            |      |                                                      |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は類似性の強い玉川上水駅から武蔵砂川駅圏域の郊外部低額住宅事例を採用しており、実証的で信頼性は高い。公法的規制と立地からアパート等の収益性は期待できず、住的快適性を重視する専用住宅が主体で、標準的使用である。アパート等収益物件は散見されるが、地主の相続対策目的によるもので売買事例は少なく、自己使用目的の自用物件の取引が主体である。鑑定評価額は比準価格を重視し、指定基準地等との検証を踏まえて上記の通り決定した。  |                                                                      |                |                                                                         |                 |                      |               |            |                                                            |      |                                                      |
| (8) 公規価示準格価と格しをた            | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>立川-13                                                                                                                          | 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           | 標準化補正      | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +4.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +1.0<br>交通 +4.0<br>環境 +8.0<br>行政 0.0<br>その他 +15.0 |
|                             | 公示価格<br>230,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                 | [100.6]<br>100                                                       | 100<br>[104.0] | 100<br>[130.5]                                                          | [102.0]<br>100  | 174,000              |               |            |                                                            |      |                                                      |
| (9) 指から基の準地討                | ① 指定基準地番号<br>立川(都)-15                                                                                                                                                                                               | 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           | 標準化補正      | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +4.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +1.0<br>交通 +4.0<br>環境 +8.0<br>行政 0.0<br>その他 +15.0 |
|                             | 前年指定基準地の価格<br>228,000 円/㎡                                                                                                                                                                                           | [101.3]<br>100                                                       | 100<br>[104.0] | 100<br>[130.5]                                                          | [102.0]<br>100  | 174,000              |               |            |                                                            |      |                                                      |
| (10) 対年ら象標の基準地討地格の等前か       | ①-1 対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格<br>171,000 円/㎡                                                                                                         | ③ 価格動形状成要因                                                           |                | [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。 |                 |                      |               |            |                                                            |      |                                                      |
|                             | 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>公示価格<br>円/㎡                                                                                            | [地域要因] 西武拝島線駅から徒歩約18分の徒歩限界地の閑静な郊外部住宅地で、小規模戸建分譲宅が多く周囲に農地が残された住宅地域である。 |                | [個別的要因] 東側幅員4.5m舗装私道に面する小口宅地である。住宅地としての環境には問題はない。                       |                 |                      |               |            |                                                            |      |                                                      |
| ②変動率                        | 年間 +1.2%                                                                                                                                                                                                            | 半年間                                                                  | %              |                                                                         |                 |                      |               |            |                                                            |      |                                                      |