

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京三田鑑定		
立川(都)-11	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士	新井 隆之	印

鑑定評価額	20,800,000 円	1㎡当たりの価格	160,000 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]	125,000 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	立川市上砂町三丁目45番14				②地積(m)	130	③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	⑨その他 高度1種				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 0m、南 100m、北 70m		②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 13m、規模 130㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6m市道	交通施設	武蔵砂川駅 南西方850m	法令規制	1低専(40.80)		
(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	160,000 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	同一需給圏は立川市及び隣接市の圏域で、特に強い代替・競争関係にある圏域は、西武拝島線沿線の駅勢圏の低層住宅地域である。需要者の中心は都心部への通勤者で、30代～40代の一次取得者である。中小規模の宅地開発による建売分譲が継続的に行われ、堅調とまではいかないが、価格設定次第で売れている。ただし供給過剰感があり、成約には時間がかかる。市場の中心価格帯は、土地で2000万円～2500万円程度、建売住宅で3500万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の最有効使用は低層住宅地であり、典型的な需要者は居住の快適性に着目した個人であることから、取引事例比較法が最も適合している。採用した取引事例は、西武拝島線の駅勢圏で発生した類似性の高い住宅地に係るもので、規範性を有する。収益還元法については、近隣地域は戸建住宅地域として純化しており、収益性は低いことから採用しなかった。従って、比準価格を標準に、さらに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) 公規価示準格と格しをた	① 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 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 対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +3.0 環境 +43.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 230,000 円/㎡	[100.4] 100	100 [104.0]	100 [144.3]	[104.0] 100	160,000					
(9) 指から基準地検討	① 指定基準地番号 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +3.0 環境 +43.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 228,000 円/㎡	[101.3] 100	100 [104.0]	100 [144.3]	[104.0] 100	160,000					
(10) 対年ら象標の検査準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 158,000 円/㎡		③ 価変動形状成因の	[要 因] 内閣府が発表した2017年1～3月期のGDPは年率1.0%増。速報値(年率2.2%増)から下方修正。住宅投資も伸びが鈍った。							
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地 域] 「武蔵砂川」駅徒歩圏の住宅地域に存し、住宅の供給にやや過剰感がある。周辺地域では総額を抑えるために土地の細分化が進んでいる。							
②変動率		年間 +1.3%	半年間 %	[個 別 的 要 因] 個別的要因に変動はない。							