

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)-12	東京都	多摩第5	氏名	小菅 雅巳 印

鑑定評価額	22,600,000 円	1㎡当たりの価格	148,000 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]	115,000 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		立川市西砂町二丁目28番66			地積(m ²)	153	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低専(40,80) (その他)高度1種						
	1.5:1	住宅W2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南6m私道	水道、ガス、下水	西武立川1.1km		(その他)高度1種						
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 80m、南 80m、北 0m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 10m、規模 150㎡程度、形状 長方形												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6m私道	交通施設	西武立川駅西方1.1km	法令規制	1低専(40,80)					
	地域要因の将来予測	地域要因に大きな変動はないので徒歩圏内の住宅地域として当分の間現状のまま、又はそれに近い状態で推移するものと予測される。												
(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 +5.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	148,000 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沿線の徒歩圏内の住宅地域。需用者の中心は都心方面への通勤者、沿線住民、賃貸集合住宅からの転入者である。圏内での住宅需給は小規模開発による建売住宅が主体である。建売住宅での標準的な規模で土地は総額2,000万円前後、新築戸建て住宅で3,000万円台の需要が多い。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を主体に共同住宅も存するが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、仮りに収益価格を試算してもかなり低位とならざるを得ない地域である。そのため、収益還元法は非適用とした。比準価格は類似性の高い5事例より試算したもので、市場性の観点から妥当である。以上により、本件は比準価格を採用し指定基準地及び周辺公示地との均衡にも留意のうえ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 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
	立川-9													
	公示価格	[100.6]	100	100	[105.0]	100	147,000							
	164,000 円/㎡	100	[102.0]	[115.5]	100									
(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 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
	立川(都)-15													
	前年指定基準地の価格	[101.3]	100	100	[105.0]	100	149,000							
	228,000 円/㎡	100	[104.0]	[156.1]	100									
(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		価格変動状況要因の	[一般的] 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。										
	継続 新規 前年標準価格 146,000 円/㎡			[地域] 五日市街道よりも内側、駅寄りの徒歩圏内であり、住宅地域として熟成しているため需要は比較的堅調である。										
-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		[個別的] 個別的要因に変動はない。												
代表標準地 標準地 標準地番号														
公示価格 円/㎡														
変動率	年間	+1.4%	半年間	%										