

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)-13	東京都	多摩第5	氏名	小菅 雅巳 印

鑑定評価額	31,700,000 円	1㎡当たりの価格	157,000 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		立川市一番町三丁目16番10			地積 (㎡)	202 ()	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)											
	1:1	住宅 W2	一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北6m市道	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 150 m、西 100 m、南 50 m、北 20 m			標準的使用	低層住宅地													
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 14 m、規模 200 ㎡程度、形状 正方形																	
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	西武立川駅 北東方1.1km	法令規制	1低専 高度1種 (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 0.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	157,000 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、沿線住民であるが、画地規模の面から不動産業者の需要もある。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2,000万円前半、新築戸建て住宅で3,000万円前半までの需要が多い。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅地として概ね純化している地域であり、画地規模、容積率等に見合う事業収支の面から共同住宅を想定することが非現実的であることから、収益還元法は適用できない。比準価格は沿線の郊外部住宅地に係る取引事例に基づき、実証的でその信頼性は高い。従って、比準価格を採用のことにし指定基準地と周辺公示地との検討もを行い、鑑定評価額を決定した。																		
(8) 公規価示価格と格しをた	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 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 +6.0	環境 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	[100.6]	100	100	[100.0]	157,000		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0	街路 -2.0		交通 +18.0	環境 +22.0	行政 0.0	その他 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 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -2.0	交通 +18.0	環境 +22.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[101.3]	100	100	[100.0]	157,000		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0	街路 -2.0		交通 +18.0	環境 +22.0	行政 0.0	その他 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		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 156,000 円/㎡			[地域] 徒歩圏内であり、住宅地域として熟成している。細分化の傾向が認められ、その程度は徐々に高まっている。															
-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/㎡		[個別的] 個別的要因に変動はない。															
変動率	年間 +0.6%	半年間 %																	