

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さかい不動産鑑定事務所
立川(都)-15	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 内田 憲一 印
鑑定評価額	41,800,000 円	1㎡当たりの価格	231,000 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] 路線価又は倍率	185,000 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		倍率種別	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	立川市栄町五丁目47番5				地積(m ²)	181	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)					
	1:1.5	住宅W2	一般住宅のほかアパート等も混在する住宅地域	南西4m市道	水道、ガス、下水	泉体育館850m	(その他)高度(1種)					
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 30m、南 50m、北 50m		標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 16m、規模 180㎡程度、形状 長方形										
	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、4m市道	交通施設	泉体育館駅 東方850m	法令規制 1低専(40,80) 高度(1種)				
	地域要因の将来予測	戸建住宅を主体とした既成住宅地域として熟成しており、地域要因に格別の変動はないので、当面は現状を維持するものと予測する。										
(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 +4.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	231,000 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JR中央線・南武線・多摩モノレール、西武拝島線の各沿線で、立川市を中心に国立市・国分寺市の圏域に及び住宅地域。需要者の中心は同一需給圏内に居住する一次取得者の個人で、同一需給圏内での移動が多い。栄町のうち立川通り以西の地域は取引件数が多く、需給は安定している。戸建住宅を主体とする既成住宅地域として熟成しており、需要の中心価格帯は新築で総額3千万円台後半～4千万円台前半、土地値は2千5百万円～3千万円前後。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自己居住目的の戸建住宅の取引がほとんどであり、既存のアパートも散見されるが、容積率80%であるため新規に賃貸住宅の経営を想定する収益分析は市場の実態に馴染まないと判断される。当該地域の地価水準は自用目的の戸建住宅の取引により形成されており、地域性と取引市場を考慮した結果、収益還元法は非適用とし、比準価格を採用し、周囲の標準地及び基準地の価格水準も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 規程価示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	立川-13	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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	230,000 円/㎡	[100.4] 100	100 [104.0]	100 [100.0]	[104.0] 100	231,000					
(9) 指から基の準換地討	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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年ら象標の基準換地格の等前か	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格 228,000 円/㎡		価変動形状成因の	[一般的] 市内の人口は安定的に推移しており、立川駅周辺の開発や商業施設の開業等により利便性が向上しており、需要は堅調。						
	-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	立川-13	公示価格		230,000 円/㎡	[地域] 街路条件・環境条件等の変化はない。栄町地区は取引件数が比較的多く需要は安定している。新築住宅の分譲が多いエリアである。					
	変動率	年間 +1.3%	半年間 +0.4%	[個別的] 特に変動はない。								