

## 1 基本的事項

## 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 4 7 番 5				地積 (㎡)	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 ) 高度(1種)						
	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)						
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 16 m、規模		180 ㎡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、4 m 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	地域内に格別の変動要因はなく、当分の間現状を維持すると予測する。												
(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		261,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		72,000 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周辺各都市のうち多摩都市モノレール沿線及びＪＲ中央線沿線の住宅地域である。需要者の中心は当圏内の一次取得者で、買換え層も含まれる。近隣地域周辺は中古物件、小規模分譲などが多く大量供給は見込めない。周辺の新築物件としては戸建住宅が中心である。堅調な需要を背景に地価水準も上昇傾向を示しており、市場の中心価格帯は土地のみで２０～３０万円/㎡前後、新築戸建住宅で総額４，０００～５，５００万円程度である。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	取引事例は同一需給圏内の類似地域に所在し、かつ自用目的のものを中心に収集しており、比準価格は信頼性が高い。一方近隣地域では共同住宅も見られるが地主による賃貸経営が多く、土地価格に見合う賃料を徴収できておらず収益価格は低位に求められた。当該地域は居住の快適性を重視する地域であると判断でき、本件では市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考にとどめ、さらに不動産市場の動向を検討のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格 とした	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 256,000 円/㎡		[ 102.0 ] 100	100 [ 104.0 ]	100 [ 100.0 ]	[ 104.0 ] 100	261,000		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		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
(9) 指定基準地 からの検討	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	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		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			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		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
(10) 対象基準地 の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格 変動 要因 の 状況	[ 一般的 要因 ]	立川駅徒歩圏の住宅地域は取引総額が高く、周辺地域にも幅広く需要者の購入意欲が向くようになり、市内の地価水準は上昇傾向である。								
	前年標準価格 252,000 円/㎡					[ 地域 要因 ]	立川駅まで距離があるがモノレール、バス利用により移動が容易で、ららぽーと立川立飛等大型商業施設により生活利便性は良好である。							
	-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 代表標準地 標準地 標準地番号 立川-13						[ 個別的 要因 ]	個別的要因に変動はない。						
	公示価格 256,000 円/㎡													
	変動率	年間 +3.6 %	半年間 +2.0 %											