

鑑定評価書（令和2年地価調査）

令和3年7月5日提出
立川（都）-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	多摩総合不動産鑑定有限会社	
立川（都）-2	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 大和田 公一	印
鑑定評価額	30,500,000 円		1㎡当たりの価格		288,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)路線価	[令和 3年 1月]	230,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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		立川市富士見町一丁目4番7外「富士見町1-20-13」				地積 (㎡)	106 ()	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 中専 (60, 200) 準防高度 (2種最高25m)			
	1:1.5	住宅 W2		中小規模一般住宅、共同住宅が見られる住宅地域		北西5.4m市道	水道、ガス、下水	西立川 550m		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 30 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 12 m、規模 110 ㎡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、5.4 m市道	交通施設	西立川駅 南東方550m		法令規制	1 中専 (70, 200) 準防高度 (2種最高25m)		
	地域要因の将来予測		地域の価格形成に影響を及ぼす特段の要因変動はみられず、当面は、現状のまま推移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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 288,000 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		同一需給圏の範囲は J R 中央線・青梅線沿線で、立川市を中心に昭島市等の隣接市の圏域に及び住宅地域。需要者は同圏内に居住する一次取得者層が中心となる。最寄駅は西立川駅ながら立川駅までバス便も利用でき利便性が良好であるため住宅需要は安定している。需要の中心は、土地面積 1 1 0 ㎡程度で価格は土地 3 , 0 0 0 万円前後、新築戸建物件は 4 , 5 0 0 万円～ 5 , 0 0 0 万円である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当地域は居住の快適性を志向する住宅地域にあり取引は自己利用目的が中心であるため、評価手法は取引事例比較法を採用した。事例の採用に当たっては、類似性が高い富士見町内に所在する事例を採用しており、求められた比準価格は実証的である。本件ではさらに、公示価格を規準とした価格、指定基準地からの検討、及び最近の不動産市場の分析結果から比準価格の採用を妥当と判断し、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-6		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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 +2.0 環境 +5.0 行政 -2.0 その他 0.0	
	公示価格 299,000 円/㎡		[100.6] 100	100 [105.0]	100 [100.8]	[101.0] 100	287,000						
(9) 指定からの検討	指定基準地番号 立川(都)-14		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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -2.0 環境 +15.0 行政 -6.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 304,000 円/㎡		[101.0] 100	100 [102.0]	100 [104.9]	[101.0] 100	290,000						
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 285,000 円/㎡				価格変動要因の状況	一般的な要因 新型コロナウイルス感染症が社会経済へ影響を及ぼしているが、金融緩和の持続や立川駅周辺の発展から不動産需要は安定している。							
	-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/㎡					地域的要因 地域要因の変動は無い。立川駅も利用できる利便性良好な住宅地域で需要は安定しており、地価はやや上昇している。							
	変動率 年間 +1.1 % 半年間 %					個別的要因 個別的要因の変動は特にない。							