

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月5日提出
立川(都)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) T O K I O不動産鑑定事務所
立川(都)-3	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 原 寛人 印
鑑定評価額	39,100,000 円	1㎡当たりの価格	296,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3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] 路線価又は倍率 倍率種別	240,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月20日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 立川市曙町三丁目159番2 「曙町3-16-17」				②地積 (㎡) (132)		⑨法令上の規制等		
	③形状 1:2	④敷地の利用の現況 住宅W2	⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	⑥接面道路の状況 北東4.2m私道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 立川1.3km	1低専 (40, 80) 高度1種 (その他)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 30 m、西 50 m、南 30 m、北 80 m				②標準的使用 低層住宅地				
	③標準的画地の形状等 間口 約 10 m、奥行 約 13 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形		④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4.2m私道		交通施設 立川駅北東方1.3km	法令規制 1低専 高度1種 (40, 80)	
	⑤地域要因の将来予測 当該地域は、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域として熟成しつつあり、今後も同様の傾向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 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 296,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1.0		
	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、立川市と周辺市のうちJR中央線、青梅線、南武線、多摩都市モノレール沿線の住宅地域である。需要者の中心は、一次取得者層が大半である。新型コロナウイルス感染症の影響を受ける中で、立川駅北口において生活の利便性の向上と各種住宅政策等により住宅需要は堅調である。中心価格帯は、土地が総額3000万円台後半、新築の戸建住宅は総額4000万円台後半が中心として取引されている。								
(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、主として戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、居住快適性を重視した自己使用目的を前提に売買が成立している。アパート等も見られるが、地主が自ら土地有効活用・節税等を目的としている場合が多く、地価は、賃貸事業による収益性との価格牽連性は相当に低い。従って収益還元法は適用しなかった。以上から、比準価格を標準とし、価格牽連性の高い周辺の標準地の公示価格等との均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 立川-11 公示価格 281,000 円/㎡		② 時点修正 [100.6] 100	③ 標準化補正 100 [100.0]	④ 地域要因の比較 100 [95.9]	⑤ 個別的要因の比較 [101.0] 100	⑥ 対象基準地の標準価格(円/㎡) 298,000	⑦ 内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 0.0 環境 -6.0 行政 +1.0 その他 0.0
	(9) 指定からの検討 ① 指定基準地番号 立川(都)-14 前年指定基準地の価格 304,000 円/㎡		② 時点修正 [101.0] 100	③ 標準化補正 100 [100.0]	④ 地域要因の比較 100 [104.9]	⑤ 個別的要因の比較 [101.0] 100	⑥ 対象基準地の比準価格(円/㎡) 296,000	⑦ 内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -1.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	① -1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 292,000 円/㎡			③ 価格変動要因	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症による経済悪化が一部見られる中で、低金利、税制優遇措置、JR中央線沿線の選好性等から需要堅調である。				
	① -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/㎡				[地域要因] 立川駅北口から徒歩圏に位置し、潜在的宅地需要は高い。				
	② 変動率 年間 +1.4 % 半年間 %				[個別的要因] 変動は特に見られない。				